

Reabilitação Urbana no caso da ARU Sobreiro/Achada/Caeiros

João Miguel Daniel Lourenço

Relatório de Estágio orientado
pela Prof.^a Doutora Maria Beatriz Marques Condessa

Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo

Janeiro de 2020

Reabilitação Urbana no caso da ARU Sobreiro/Achada/Caeiros

João Miguel Daniel Lourenço

Relatório de Estágio orientado
pela Prof.^a Doutora Maria Beatriz Marques Condessa

Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo

Júri

Presidente: Professor Doutor Sérgio Miguel Padrão Fernandes da Faculdade de Arquitetura
da Universidade de Lisboa

Vogais: Professora Doutora Ana dos Santos Morais de Sá do Instituto Superior Técnico
da Universidade de Lisboa
Professora Doutora Maria Beatriz Marques Condessa do Instituto Superior
Técnico da Universidade de Lisboa

Janeiro de 2020

Dedicatória

Para o meu avô Artur,
por tudo o que fez por mim em vida.

Pelos meus pais - Natália e João,
por sempre me terem incentivado e possibilitado de concretizar os meus estudos.

Ao meu irmão Rodrigo,
por estar sempre do meu lado.
Aos meus avós – Manuela e José.

Lista de Abreviaturas:

ACCRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

ADPR – Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional

AML – Área Metropolitana de Lisboa

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMA – Câmara Municipal de Almada

CMLisboa – Câmara Municipal de Lisboa

CMLoures - Câmara Municipal de Loures

CMM – Câmara Municipal de Mafra

CRIMA – Circular Regional Interna de Mafra

DL – Decreto-Lei

DPGTU – Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

DUOMA – Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

EM – Estrada Municipal

EN – Estrada Nacional

ER – Estrada Regional

ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana

IGP – Instituto Geográfico Português

IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

JESSICA – *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*

NRJRU - Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PARU – Plano de Ação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PER – Programa Especial de Realojamento

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PLH - Programa Local de Habitação

PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

POLIS – Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades

POC – Programa da Orla Costeira

POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira

PP – Plano de Pormenor

PPRU – Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana

PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas

PRID - Programa de Recuperação de Imóveis Degradados

PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação

PRU - Programa de Reabilitação Urbana

PU – Plano de Urbanização

RECRIA - Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SIG – Sistemas de Informação Geográfica

SOLARH - Programa de Apoio Financeiro Especial para a Reabilitação de Habitações

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

UOPG - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

Resumo

O presente estágio na Câmara Municipal de Mafra insere-se na unidade curricular de “Estágio curricular” do Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo, tripartido entre o Instituto de Geografia e Ordenamento do Território (IGOT), Instituto Superior Técnico (IST) e Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa (FAUL).

A título pessoal, o objetivo deste estágio insere-se numa ótica de desenvolvimento pessoal e desenvolvimento de capacidades profissionais antes da entrada no mercado de trabalho.

O relatório apresentado apresenta um carácter teórico-prático no âmbito da Reabilitação Urbana, focando-se na Área de Reabilitação Urbana (ARU) Sobreiro/Achada/Caeiros, tendo ainda recurso a ferramentas como os sistemas de informação geográfica.

O presente relatório encontra-se dividido por doze capítulos, entre os quais a introdução, onde se pretende descrever os objetivos do estágio, a estrutura do relatório e as metodologias adotadas. Ao longo do relatório são adotadas ferramentas de apoio à realização do trabalho como o ArcGis e o Portal GeoMafra que contém a informação geográfica municipal. De seguida, inicia-se o desenvolvimento do estudo sobre a reabilitação urbana, sendo assim denominado por Reabilitação Urbana – Evolução em Portugal, onde se pretende explicar a origem e como se desenvolveu a Reabilitação Urbana em Portugal. São ainda abordados os programas de apoio à reabilitação urbana, assim como os resultados práticos que estes obtiveram. Ao longo deste estudo são mencionados os procedimentos da Reabilitação Urbana no atual enquadramento legal, pretendendo-se saber como estes estão previstos na Lei em vigor. São também mencionados alguns casos de estudo, de forma a perceber-se como é que a reabilitação urbana é executada noutros municípios.

Face ao teor do trabalho realizado é efetuado um enquadramento do município de Mafra e da ARU em questão, assim como os programas, os incentivos e benefícios e os motivos para a constituição desta ARU. Por fim é abordado o trabalho realizado, assim como os procedimentos efetuados, sendo que no capítulo final é realizada uma análise crítica aos resultados obtidos no diagnóstico.

Palavras-chave: Reabilitação Urbana, Área de Reabilitação Urbana, Operação de Reabilitação Urbana, Edificado, Sistemas de Informação Geográfica, Mafra.

Abstract

The present internship at the municipality of Mafra is part of the curricular unit of "curricular internship" of the Master in Land Planning and Urbanism, tripartite between the Institute of Geography and Spatial Planning (IGOT), Instituto Superior Técnico (IST) and Faculty of Architecture of the University of Lisbon (FAUL). Personally, the objective of this internship is a perspective of personal development and development of professional capacities before entering in the labour market. The report presents a theoretical and practical nature in urban rehabilitation, focusing on the area of urban rehabilitation (AUR) Sobreiro/Achada/Caeiros, also using tools such as geographic information systems.

This report is divided by twelve chapters, including the introduction, where the objectives of the internship, the structure of the report and the methodologies adopted are to be described. Throughout the report, tools are adopted to support the realization of work such as ArcGis and the GeoMafra Portal that contains municipal geographic information. Next, the development of the study on urban rehabilitation is initiated, thus being called urban rehabilitation - evolution in Portugal, where it intends to explain the origin and how the urban rehabilitation developed in Portugal. The support programs for urban rehabilitation are also discussed, as well as the practical results they have obtained. Throughout this study are mentioned the procedures of urban rehabilitation in the current legal framework, intending to know how these are foreseen in the law in force. Some study cases are also mentioned, in order to perceive how urban rehabilitation is performed in other municipalities.

In view of the content of the work carried out, a framework of the municipality of Mafra and the AUR in question is carried out, as well as the programs, incentives and benefits and reasons for the Constitution of this AUR. Finally, we discuss the work performed, as well as the procedures performed, and in the final chapter a critical analysis of the results obtained in the diagnosis is performed.

Keywords: Urban rehabilitation, urban rehabilitation area, urban rehabilitation operation, built, geographic information systems, Mafra.

Agradecimento

A realização deste relatório para a conclusão do mestrado contou com importantes incentivos e apoios, sendo assim possível a sua realização.

Levo também comigo todos os ensinamentos, pelo qual sou extremamente grato.

À Professora Doutora Beatriz Condessa, pela orientação, apoio, disponibilidade e compreensão sempre que precisei e pelos ensinamentos dados ao longo dos meses antes e durante a elaboração deste relatório.

Ao Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Mafra, Hélder Sousa Silva, por me ter aceitado nesta instituição e por me ter permitido conhecer profissionais de excelência que tão bem me acolheram.

À engenheira, responsável e amiga Ana Carolina Ferreira por todo o apoio incondicional dado ao longo dos meses em que estive a estagiar, por todos os ensinamentos que me deu, por todas as críticas feitas, pela paciência e essencialmente por toda a amizade e respeito com que fui tratado.

À urbanista Sofia Branco dos Santos, sem a sua ajuda este estágio não teria sido possível, pelas críticas, pela paciência e pelo apoio incondicional prestado ao longo destes meses, bem como a sua amizade e respeito.

A todos os colegas da Câmara Municipal de Mafra pela ajuda prestada e pelo carinho e amizade que sempre demonstraram por mim, e pelas amizades que foram criadas.

As todos os professores que tive ao longo do meu percurso escolar, que me permitiram ser o que sou hoje e todos os ensinamentos que me foram transmitidos.

Aos meus pais, ao meu irmão e aos meus avós por terem estado sempre ao meu lado, por me terem proporcionado a hipótese de concluir os meus estudos e ser o que sou hoje.

A todos os meus amigos por terem estado sempre comigo nos momentos mais difíceis, por sempre me terem apoiado e motivado e por poder contar com eles para tudo.

A todos estes, fica o meu sincero obrigado!

Índice

1. Introdução	1
1.1. Objetivos	4
1.2. Estrutura do relatório	4
1.3. Estrutura Organizacional – CMM	5
2. Ferramentas utilizadas	6
2.1 ESRI – ArcGis	6
2.2 Portal GeoMafra – SIG Municipal	9
3. Reabilitação Urbana – Evolução em Portugal	12
4. Programas de apoio à Reabilitação Urbana	16
4.1. RECRIA	16
4.2. REHABITA	17
4.3. RECRIPH	18
4.4. SOLARH	18
4.5. PROHABITA	19
4.6 Resultados dos programas	21
5. Enquadramento legal	23
5.1. Procedimentos de Reabilitação Urbana no atual enquadramento legal	23
5.2. Modelo de gestão e execução da ORU	28
5.3. Instrumentos de execução da política urbanística	30
6. Casos de estudo	32
6.1 – Considerações gerais	32
6.2. Casos de estudo específicos	32
6.3 – Comparação entre casos de estudo	42
7. Enquadramento do município de Mafra	44
7.1. Programa “Mafra Requalifica”	51
8. Enquadramento da área de estudo: ARU Sobreiro/Achada/Caeiros	53
8.1 Sobreiro	54
8.2 Achada	56
8.3 Caeiros	57
9. Trabalho desenvolvido	59
9.1. Preparação dos levantamentos	59
9.2 Levantamento de campo	63

9.3. Caracterização e diagnóstico	67
10. Reflexões finais	80
10.1 – Diagnóstico e sugestões para a ARU	80
10.2 – Análise Crítica	85
11. Referências bibliográficas	88
Anexos	92

Índice de figuras

Figura 1- Funções SIG	7
Figura 2- Pontos, linhas e polígonos	8
Figura 3- Formato do Portal GeoMafra disponível aos funcionários	10
Figura 4- Formato do portal GeoMafra disponível à população	11
Figura 5- Fluxograma do processo de aprovação da delimitação da ARU	25
Figura 6- Fluxograma de aprovação da ORU	27
Figura 7- Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Loures.	36
Figura 8- Rede rodoviária e ferroviária de Mafra	46
Figura 9- Enquadramento Regional e Viário	47
Figura 10- Freguesias do município de Mafra	49
Figura 11- Limite da ARU Sobreiro/Achada/Caeiros	54
Figura 12- ARU Sobreiro/Achada/Caeiros	58
Figura 13- Estados de conservação do edificado (a – Excelente; b – Bom; c – Médio; d - Mau; e - Péssimo)	62
Figura 14- Delimitação da área de estudo	63
Figura 15- Representação da tabela alfanumérica dos dados correspondentes aos edifícios....	66
Figura 16- Carta de Ruínas	67
Figura 17 - Carta Cromática	68
<i>Figura 18 - Cor do edificado (%)</i>	69
Figura 19 - Época de construção do edificado	70
Figura 20 - Época de Construção do edificado (%)	71
Figura 21 - Estado de Conservação do Edificado	71
Figura 22 - Estado de Conservação do edificado (%)	72
Figura 23 - Número de pisos	73
Figura 24 - Número de Pisos (%)	74
Figura 25 - Número de fogos	74
Figura 26 - Tipo de uso do edificado	75

Figura 27- Tipo de utilização do edificado (%)	76
Figura 28 - Edificado com comércio e serviços	77
Figura 29 - Tipo de edifício	78
Figura 30 - Tipo de edifício (%)	79

Índice de tabelas

Tabela 1- Financiamento PROHABITA	21
Tabela 2 - Modelos de execução	29
Tabela 3 - Alterações demográficas do município.....	44
Tabela 4 - População residente por grupo etário em Mafra	48
Tabela 5 - Campos dos levantamentos realizados.....	64

1. Introdução

Durante muito tempo, a reabilitação urbana era considerada como uma opção pouco atrativa por parte dos proprietários e investidores, uma vez que era de difícil operacionalização, o que levava a que existisse uma preferência pela construção de raiz baseando-se na convicção de que havia uma capacidade inesgotável de expansão de novas áreas urbanas (OLIVEIRA, 2018).

Surgiu assim a necessidade de alterar o paradigma, e adotar novos modelos de gestão urbanística, e é assim que a reabilitação urbana assume um importante papel, (re)utilizando-se o edificado existente com melhorias na sua requalificação assim como na sua envolvente, nomeadamente no espaço público (OLIVEIRA, 2018).

Esta reabilitação pressupõe uma diferente forma de atuar por parte das entidades públicas, sendo que estas devem programar as intervenções privadas, definir os termos e os momentos da sua concretização e avaliar os meios necessários para essas intervenções (OLIVEIRA, 2018).

De acordo com o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), um dos objetivos promovidos pelas políticas públicas é de promoção da coesão territorial, e para o efeito, a reabilitação tem tido um papel importante, tendo vindo a ganhar importância em detrimento da expansão urbana.

Além da reabilitação ter este papel de controlo sobre a expansão, esta destaca-se também em outros campos, como o financeiro, através da racionalização das infraestruturas e equipamentos, no ambiente e património, uma vez que pressupõe uma valorização do património construído e proporciona um melhor ambiente urbano e ainda social, podendo ainda, de acordo com Fernanda Oliveira (2018), funcionar como mecanismo de integração sociocultural.

Assim, surge o Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio, com enfoque nas zonas urbanas históricas e nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACCRU), com vista à sua recuperação e readaptação (CABRAL, 2013).

Com este DL surgem assim dois conceitos, zonas históricas e áreas críticas, que se tornaram muito importantes, uma vez que estas operações de reabilitação nesses locais eram consideradas obras de interesse público urgente (CABRAL, 2013).

A reabilitação urbana tem atualmente um regime jurídico que se encontra regulado e previsto no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, sendo que este Decreto dá primazia a cinco aspetos fundamentais: as ARU (Áreas de Reabilitação Urbana), as ORU (Operações de

Reabilitação Urbana), as entidades gestoras, os modelos de execução das operações urbanas e os instrumentos de execução das ORU (OLIVEIRA, 2018).

É importante referir que o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que consagra o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, veio revogar o capítulo XI do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, que define as ACRRU, pelo que estas áreas devem ser convertidas em uma ou mais ARU, e revogar também o Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio.

Ao abrigo deste novo regime jurídico reforça-se a crescente importância das autarquias no que toca à reabilitação urbana, a quem compete definir as ARU, sendo estas áreas delimitadas que justificam uma intervenção integrada em virtude do deficitário estado de conservação dos edifícios, infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços públicos e verdes coletivos (CABRAL, 2013).

A Reabilitação Urbana deve obedecer a múltiplos objetivos, como a reabilitação arquitetónico-urbanística, económico-social e cultural, não dando apenas destaque à recuperação do edificado, mas também recuperando e requalificando os espaços urbanos que se encontram ou em mau estado de conservação ou devolutos (OLIVEIRA, 2018).

Para a implementação destes objetivos, é considerado que todos os passos do processo (de reabilitação urbana) devem estar devidamente cumpridos, com a ARU delimitada e com a ORU e os seus instrumentos estratégicos aprovados, no entanto muitos dos municípios não cumprem todos os passos, não ultrapassando a fase da delimitação da ARU (OLIVEIRA, 2018).

A Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que altera o Decreto-Lei n.º 307/2009, veio a permitir que este faseamento (delimitação da ARU e posterior aprovação da ORU) fosse legal, no entanto, este faseamento obriga a uma série de questões, nomeadamente o facto de a ARU caducar ao fim de três anos caso a ORU não seja aprovada nesse período temporal, com início aquando da delimitação da ARU (OLIVEIRA, 2018).

Como referido, esta Lei procede à alteração do Decreto-Lei anterior, assim como à 54ª alteração ao Código Civil, a fim de simplificar os procedimentos administrativos no que toca à reabilitação de acordo com o entendimento entre Portugal e a União Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional (CABRAL, 2013).

Observa-se ao longo do tempo uma necessidade de intervenção no edificado quer em Portugal quer na Europa, no entanto, quando essa intervenção era concretizada, o seu enfoque era maioritariamente no parque habitacional, sobretudo, numa primeira fase, nos centros históricos

das cidades devido ao valor histórico e potencial turístico que esses locais apresentam. Posteriormente, também os centros urbanos começaram a ganhar preponderância no que concerne à reabilitação urbana. No entanto com o novo regime especial, as áreas de reabilitação podem agora incidir em outros solos urbanos, aglomerados rurais, áreas de génese ilegal, áreas urbanas degradadas, ao contrário do que era praticado anteriormente.

Tavares (2008) afirma que se deve observar e estudar o processo de aplicação e evolução na reabilitação de forma a encontrar formas mais eficientes nas intervenções e não se limitar a ver a reabilitação urbana como instrumento de vitalização e de mais-valia para as cidades.

De acordo com Graça (2013), na sequência do defendido por Pinho (2007), considera 1975 como o ano em que surge o conceito de conservação integrada, considerada fundamental para a reabilitação urbana.

É assim definido pela primeira vez o conceito de reabilitação urbana pelo Comité de Ministros do Conselho da Europa, sendo que este é *“a forma como se procede à integração dos monumentos e edifícios antigos – em especial os habitacionais – no ambiente físico da sociedade atual, através da renovação e adaptação da sua estrutura interna às necessidades da vida contemporânea, preservando, ao mesmo tempo e cuidadosamente, os elementos de interesse cultural”*¹ (REIS, 2015, p.10).

Segundo Graça (2013), o conceito definido inicialmente pelo Comité de Ministros do Conselho da Europa tem sido atualizado até ao conceito atual, onde se considera a reabilitação urbana como *“um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo...”* enquadrando-se como *“... um ato político com o objetivo de melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população em geral. Os seus desafios espaciais e humanos requerem a implementação de políticas locais (por exemplo política de conservação integrada do património, política de coesão e ordenamento territorial, política ambiental e de desenvolvimento sustentável) ...”* considerando por fim que *“A reabilitação é assim parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrado que envolva todas as políticas urbanas.”* (GRAÇA, 2013, p.8).

De acordo com Reis (2015) citando Paiva et al. (2006, p. 105), o Conselho da Europa (2004), define que a reabilitação urbana deve *“fazer parte das políticas urbanas como forma de melhorar os espaços urbanos e o bem-estar e qualidade de vida das pessoas.”* (REIS, 2015, p.11).

¹Resolução (76) sobre a adaptação de leis e regulamentos às exigências da conservação integrada do património arquitetónico. Comité de Ministros do Conselho da Europa. Secção I, Art.2º.

Em suma, prosseguindo com a linha de pensamento de Pinho (2009), na primeira fase do conceito de reabilitação, durante as décadas de 60 e 70, este está diretamente ligado aos problemas da cidade histórica. Com o seu alargamento, começaram a surgir os problemas ao nível da conservação, onde era fundamental intervir sobre os edifícios com função residencial e comercial de forma a mantê-los em condições dignas e adequadas para as suas funções, preservando os elementos de interesse cultural. Assim, a reabilitação surge como uma política de conservação integrada no património arquitetónico de forma a responder à degradação dos edifícios antigos.

É neste aspeto que entram as questões sociais, uma vez que muitos destes edifícios eram habitados ou ocupados por atividades comerciais e de serviços, tornou-se fundamental introduzir medidas ligadas à dimensão social das intervenções.

1.1. Objetivos

Os objetivos deste estágio incidem essencialmente sobre a realização de uma base de dados para a ARU Sobreiro/Achada/Caeiros, através de um trabalho de campo para elaborar o levantamento do edificado. Os seus objetivos específicos podem ser assim sintetizados:

- Perceber de que forma se desenvolve a ARU;
- Conhecer as características da ARU;
- Realizar um diagnóstico do território, identificando as suas carências e as suas potencialidades;
- Incremento dos conhecimentos em ArcGis.

1.2. Estrutura do relatório

O presente trabalho está dividido por dez capítulos, assim, numa fase inicial, são tratadas as questões relativas à Introdução, os objetivos, a estrutura do relatório e a estrutura organizacional da CMM. Posteriormente são abordadas as ferramentas utilizadas ao longo do estudo. No terceiro capítulo, existe uma descrição teórica do conceito de reabilitação urbana e sua evolução em Portugal, assim como os processos e apoios existentes na reabilitação urbana. De seguida são abordados os programas desenvolvidos nas últimas décadas de apoio à Reabilitação Urbana bem como os seus resultados. Todo o quinto capítulo é dedicado ao enquadramento legal pretendendo-se saber como estes procedimentos de reabilitação urbana

estão previstos na Lei em vigor, os modelos de gestão e de execução das Operações de Reabilitação Urbana e os instrumentos da política de reabilitação urbana.

Posteriormente é dado o exemplo de três casos de estudo, Almada, Loures e Lisboa, e são comparados os resultados obtidos.

No sétimo capítulo é realizado um enquadramento do Município de Mafra, sendo também explicado o programa de apoio à reabilitação urbana municipal – Mafra Requalifica. De seguida, é realizado o enquadramento da ARU em estudo.

No nono capítulo é demonstrado o trabalho realizado ao longo do estágio, assim como explicados os processos que ditaram o resultado.

No décimo capítulo são discutidas as reflexões finais, no qual é feita uma análise crítica sobre os resultados obtidos e de seguida são feitas as conclusões.

Por fim são incluídas as referências bibliográficas utilizadas ao longo do território, bem como os anexos apresentados.

1.3. Estrutura Organizacional – CMM

O estágio curricular conforme mencionado anteriormente realizou-se no edifício da Câmara Municipal de Mafra, sendo esta uma entidade pública, realizando-se uma duração de 4 meses e enquadrando-se no âmbito da reabilitação urbana municipal.

A estrutura da CMM encontra-se organizada em quatro departamentos, sendo que cada departamento está dividido por divisões.

O estágio foi realizado no Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente (DUOMA), na Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística (DPTGU), onde as questões relacionadas com o âmbito do estágio se inserem.

Importa ainda referir que foram responsáveis pela supervisão do meu estágio a Engenheira do Território Ana Carolina Ferreira e a Urbanista Sofia Branco dos Santos.

Vide anexo 1 encontra-se o organigrama da estrutura organizacional da CMM.

2. Ferramentas utilizadas

2.1 ESRI – ArcGis

O *ArcGis* é o nome pelo qual se identifica a principal família de produtos SIG (Sistemas de Informação Geográfica) da ESRI. Este é um conjunto de software baseado numa livreria partilhada de componentes de software SIG sendo que cada aplicação do software permite “criar, gerir, analisar e disponibilizar dados armazenados num ou vários formatos” (FERREIRA, 2003).

Esta ferramenta é de especial importância uma vez que tem inúmeras potencialidades no que toca aos SIG, estando a si inerente uma simplicidade de processos que permitem visualizar, explorar e analisar informação espacial.

Seguidamente, é realizada uma curta abordagem aos SIG e, em particular, à forma de funcionamento do *ArcGIS*.

Conceitos SIG

Os SIG devem agregar um conjunto de operações essenciais (representados na figura 1) como a recolha de dados, o armazenamento de dados, a inquirição, a análise de dados, a apresentação dos dados e por fim o output.

Todas estas operações são fundamentais num processo SIG, desde a recolha dos dados através de diferentes tipos de métodos, como as coordenadas ou tabulares, através de atributos.

O armazenamento de dados pode ser feito sob duas formas, vetorial ou raster; a inquirição é uma operação realizada pelo sistema para “encontrar elementos específicos com base nas suas relações espaciais ou nos seus valores de atributos”, sendo a análise de dados fundamental para “de responder a questões relacionadas com a interação das relações espaciais entre múltiplos conjuntos de dados” (FERREIRA, 2003).

A apresentação de dados enquanto operação é o processo e utilização de ferramentas disponibilizado para visualizar os componentes geográficos.

Por fim o *output* traduz o formato em que é desejado obter os resultados da visualização, seja em mapas, relatórios ou gráficos.

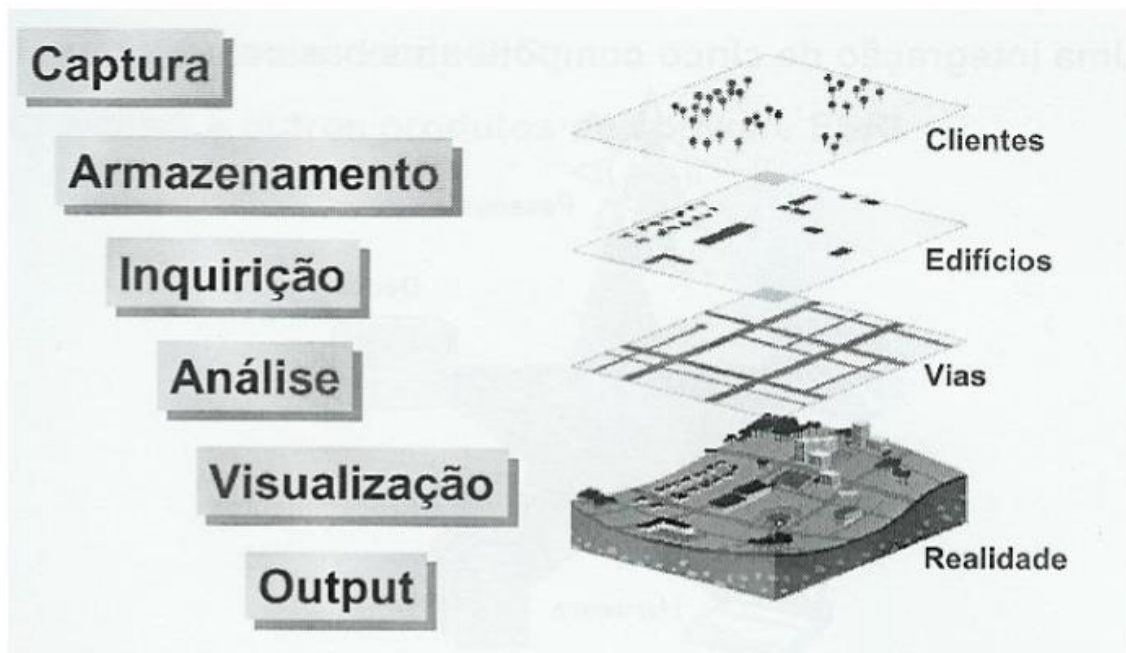


Figura 1- Funções SIG

Fonte: Ferreira, 2003.

Em termos de organização dos dados espaciais, um Sistema de Informação Geográfica organiza e armazena informação como uma coleção de níveis (*layers*) temáticos que podem ser ligados pela geografia. É de referir que cada nível contém elementos que partilham atributos semelhantes, tais como as ruas e cidades, e que estão localizados na mesma extensão geográfica.

Relativamente à representação de elementos em dados vetoriais, esta é possível através de três formas geométricas básicas, usadas para os elementos geográficos: pontos, linhas e polígonos (Figura 2). É de salientar que existem métodos diferentes para produzir estas entidades em formato digital, incluindo, a rasterização e a digitalização.

Quanto à escala, apenas uma breve abordagem: mapas de pequena escala ilustram grandes áreas no terreno, mas possuem resolução espacial de pouco detalhe. Por outro lado, mapas de grande escala, ilustram pequenas áreas no terreno, mas apresentam alta resolução espacial, representando, mais fidedignamente, os elementos do mundo-real, uma vez que a quantidade da redução é mais baixa do que num mapa de pequena escala.

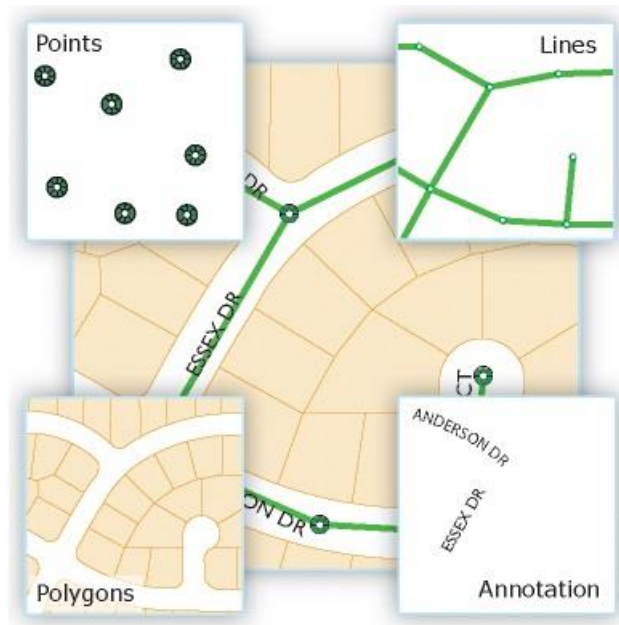


Figura 2- Pontos, linhas e polígonos

Fonte: ESRI.

Para além da visão geral do *ArcGIS*, é de referir que entre as extensões que fazem parte do *ArcGIS* se incluem aplicações *ArcMap* e *ArcCatalog*, contendo ambas as aplicações as janelas do *ArcToolbox* e do Geoprocessamento. O *ArcMap* é a aplicação para a realização de análises e produção de mapas. O *ArcCatalog* é a ferramenta utilizada para se aceder e gerir dados, podendo-se explorar e pesquisar informação geográfica, gravar e visualizar metadados, visualizar rapidamente qualquer conjunto de dados, definindo a estrutura para as *layers* de dados geográficos. O *ArcToolbox* contém ferramentas para a conversão e gestão de dados, gestão de sistemas de coordenadas, alteração de projeções de mapa, etc. A janela de Geoprocessamento permite editar, importar e correr scripts e aceder a comandos individuais.

Relativamente à Georreferenciação, esta refere-se ao processo que estabelece uma relação entre os dados apresentados num SIG e a respetiva localização real utilizando um sistema de coordenadas. É de referir que para se atingir resultados de análise precisos a partir da base de dados SIG, é necessário perceber e determinar o seu sistema de coordenadas (o elipsóide, o datum, a projeção e as unidades compõem um sistema de coordenadas)².

Quanto à base de dados³, é fundamental proceder a um desenho da mesma com o objetivo de se definir a estratégia de análises e de outputs a adotar. Um esquema detalhado da base de

² No presente estágio, todo o trabalho foi realizado com o sistema de coordenadas ETRS89-PTM06.

³ A criação da base de dados para este trabalho é explicada com maior detalhe no capítulo 9.

dados é implementado nesta fase, em conjunto com planos para a criação de documentação e de convenções na criação dos nomes.

Quanto aos formatos de armazenamento de dados, existem múltiplas formas de armazenamento de dados espaciais e de atributos: *shapefiles*; coberturas; grids; a *geodatabase* e os dados servidos na Internet pelo *ArcIMS*; CAD (dxf, dwg e dgn); bem como os formatos de imagens comuns (jpeg, tiff, etc...). Apesar de não existir um formato standard para dados SIG, é preferível recorrer a formatos digitais com maior eficiência, interoperabilidade e versatilidade, de forma a armazenar a informação geográfica.

Cada formato apresenta os seus pontos fortes e limitações, sendo importante considerar alguns aspetos aquando da escolha do formato a utilizar na base de dados, sendo eles: topologia, dados vetoriais e dados raster, consistência (associada à normalização dos formatos ao longo da sua organização e a necessidade de conversão de formatos).

De todos os formatos apresentados, salienta-se a *Geodatabase*. Em contraste com os formatos baseados em ficheiros, tal como as coberturas e as *shapefiles*, que armazenam as coordenadas e os atributos dos elementos em ficheiros separados, a *geodatabase* tem a capacidade de armazenar os dois tipos de informação numa base de dados. Esta armazenagem oferece múltiplas vantagens: a cada classe de elementos da *geodatabase*, *feature class*, apenas se pode armazenar um único tipo de elementos, contudo, facilmente se podem agrupar numa coleção de classes de elementos, *feature dataset* (desde que elas tenham o mesmo sistema de coordenadas).

2.2 Portal GeoMafra – SIG Municipal

Sendo cada vez mais importante o papel dos sistemas de informação geográfica (SIG) na gestão territorial, nomeadamente no que concerne à recolha, armazenamento, análise, modelação e visualização de dados, a CMM disponibiliza quer aos seus técnicos, quer à população, um acesso à plataforma GeoMafra que contém toda a informação georreferenciada pela divisão de sistemas de informação geográfica da CMM, permitindo assim um conjunto de funcionalidades.

Apesar de este portal ser acessível para toda a gente, o acesso aos seus técnicos é de uso restrito, onde é possível editar informações. Na figura 3 observa-se o *display* do portal fornecido aos técnicos através da intranet.

Na figura 4, observa-se o portal disponibilizado a qualquer utilizador da população em geral, com menos conteúdos.

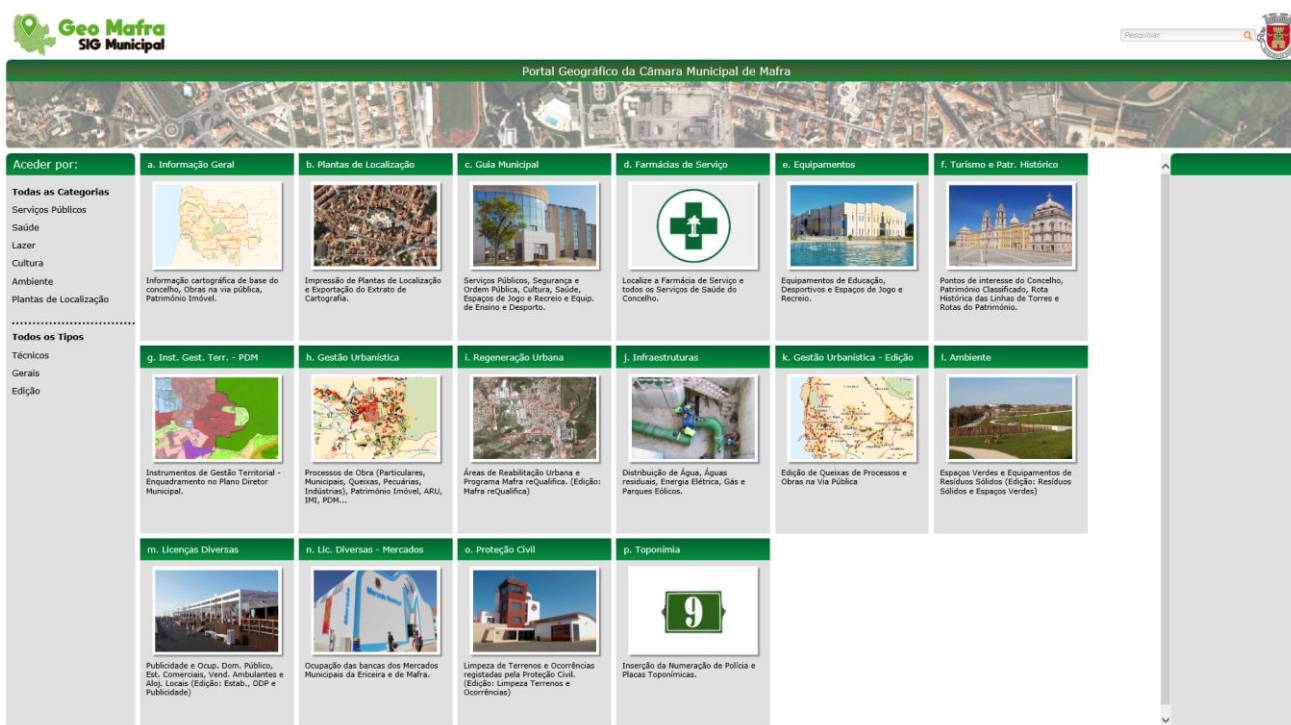


Figura 3- Formato do Portal GeoMafra disponível aos funcionários

Fonte: Portal GeoMafra

- a) Informação Geral⁴ – Informação cartográfica de base do concelho, obras na via pública, património imóvel;
- b) **Plantas de Localização**⁵ – Impressão de Plantas de Localização e exportação do extrato de cartografia;
- c) **Guia Municipal** – Serviços públicos, segurança e ordem pública, cultura, saúde, espaços de jogo e recreio e equipamentos de ensino e desporto;
- d) **Farmácias de serviço** – Localizar a farmácia de serviço e todos os serviços de saúde do concelho;
- e) **Equipamentos** – Equipamentos de Educação, Desportivos e Espaços de Jogo e Recreio;
- f) **Turismo e Património histórico** – Pontos de interesse do Concelho, Património Classificado, Rota Histórica das Linhas de Torres e Rotas do Património;
- g) **Instrumentos de Gestão Territorial – PDM** – Instrumentos de Gestão Territorial e Enquadramento do Plano Diretor Municipal;

⁴ A sublinhado encontra-se a informação disponível aos técnicos da câmara municipal;

⁵ A **negrito** encontra-se a informação disponível à população.

- h) Gestão Urbanística – Processos de Obra (Particulares, Municipais, Queixas, Pecuárias, Indústrias), Património imóvel, ARU, IMI, PDM;
- i) Regeneração Urbana – Áreas de Reabilitação Urbana e Programa Mafra requalifica.
- j) Infraestruturas – Distribuição de água, águas residuais, energia elétrica, gás e parques eólicos;
- k) Gestão Urbanística – Edição – Edição de queixas de processos e obras na via pública;
- l) Ambiente – Espaços verdes e equipamentos de resíduos sólidos e espaços verdes;
- m) Licenças diversas – Publicidade e ocupação do domínio público, estabelecimentos comerciais, vendas ambulantes e alojamentos locais;
- n) Licenças diversas – Mercados – Ocupação das bancas dos Mercados municipais da Ericeira e Mafra;
- o) Proteção Civil – Limpeza de terrenos e ocorrências registadas pela Proteção Civil;
- p) Toponímia – Inserção da numeração de polícia e placas toponímicas.

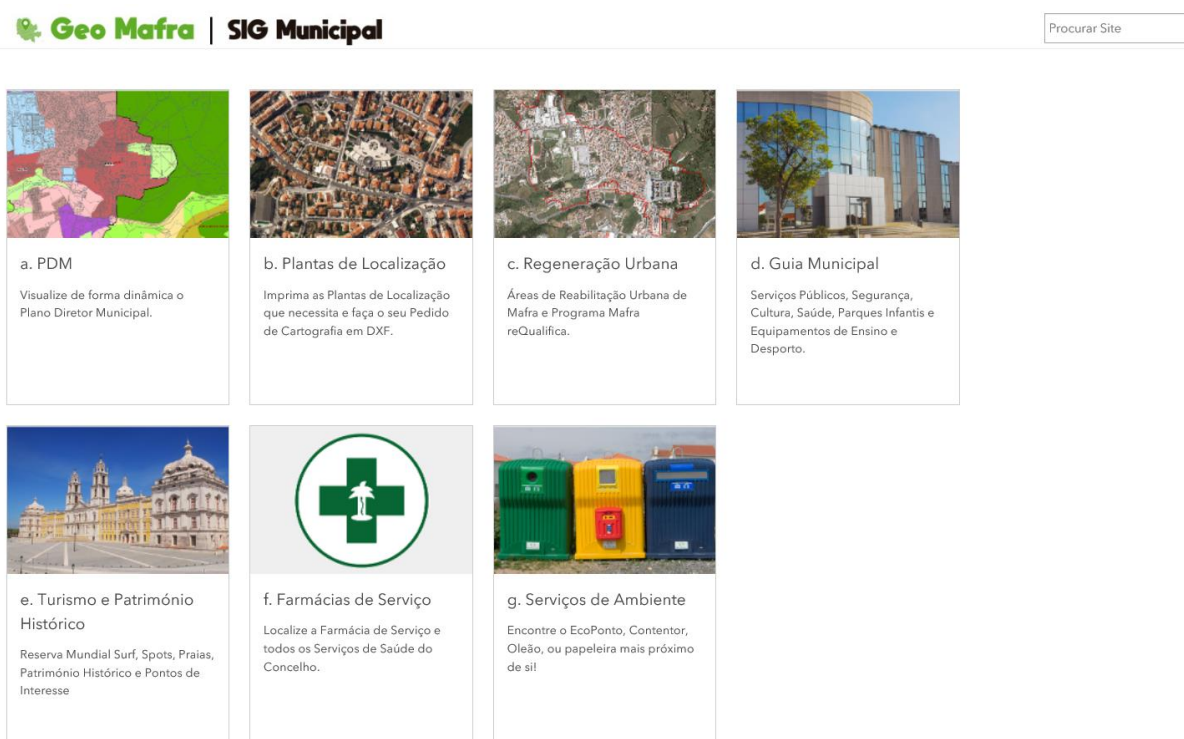


Figura 4- Formato do portal GeoMafra disponível à população

Fonte: Portal GeoMafra

3. Reabilitação Urbana – Evolução em Portugal

Com as alterações demográficas que se observaram ao longo do séc. XIX, as cidades não tinham infraestruturas e habitações para acolher tantas pessoas, assim, estas começaram a fixar-se na periferia das grandes cidades.

Perante esta insuficiência, a classe política teve a necessidade de criar legislação de forma a poder responder a esta situação. Assim, surgiu o Plano Geral de Melhoramentos através do Decreto de 13 de janeiro de 1865, para que houvesse uma intervenção nas cidades. No entanto, o objetivo principal era resolver questões ligadas à higiene e à pobreza que se instalava nesses locais (MADEIRA, 2009).

De forma a melhorar as condições de habitabilidade e resolver a falta de habitação, verifica-se uma promoção da habitação social por iniciativa privada no final do séc. XIX, sendo construídos bairros junto às fábricas.

Com a instauração da República em 1910, torna-se mais evidente o aparecimento de legislação que visa incentivar a construção com alguma qualidade para os trabalhadores (REIS, 2015).

Com a entrada do Estado Novo para o poder, observou-se uma alteração nas políticas a ser desenvolvidas, sendo que as intervenções urbanas começaram a orientar-se mais no sentido de recuperar e preservar os centros históricos, nomeadamente os monumentos, para que o património do país saísse valorizado. Contudo, a periferia continuava a crescer e nos centros urbanos observava-se operações de demolição. Apesar deste período mais conturbado a nível social, face à escassez de habitação e infraestruturas, foi com a entrada em cena do então ministro das obras públicas, Engenheiro Duarte Pacheco, que alguns problemas sociais se foram mitigando. Para isso a implantação do Programa da Habitação Social com as “casas de renda económica” em 1945 e com as “casas de renda limitada” em 1947, foi determinante.

O fim da Segunda Guerra Mundial origina uma viragem na política habitacional no período entre o fim da década de 40 e o início da década de 50, sendo que este período ficaria marcado pelo congelamento das rendas de imóveis arrendados.

Com a guerra colonial, nos anos 60, verificou-se uma estagnação no crescimento económico. Neste período temporal, observou-se também uma insuficiência de planos de urbanização, uma vez que estes eram incapazes de acompanhar o crescimento populacional.

Em 1965, com o Decreto-Lei 46673, de 29 de novembro, o loteamento é constituído como operação urbanística, sendo que com este DL, foram mitigados alguns problemas habitacionais, mas aumentando os problemas relacionados com a qualidade da construção.

A publicação da Lei de Solos, Decreto-Lei nº 576/70, de 24 de novembro, é marcante para a década de 70, com o objetivo de reduzir os custos dos terrenos para fins de construção. Este DL seria substituído pelo Decreto-Lei nº 796/76, de 5 de novembro, onde a eficiência da Reabilitação Urbana viria a ser promovida.

Em 1971, viria a aparecer o Plano de Pormenor (PP) através do Decreto-Lei nº 561/71, de 17 de dezembro, e apenas dois anos mais tarde, os Planos de Pormenor de Renovação Urbana (PPRU) através do Decreto-Lei nº 8/73, de 8 de janeiro. Observa-se com a introdução destes dois diplomas uma cada vez maior preocupação com as questões relacionadas com a Reabilitação Urbana, não só através das questões ligadas à habitação, mas também ligadas à qualidade de vida (REIS, 2015, p.13).

Estas preocupações viriam a agravar-se com o término da guerra colonial e consequente aumento populacional. Neste período as preocupações viriam a centrar-se nos problemas sociais devido ao facto da população que acorre aos principais centros urbanos passar a viver em barracas, bairros clandestinos e em edifícios degradados, intensificando-se a escassez de habitação, não só em quantidade, mas também em qualidade.

Uma das medidas implementadas pelo Estado para a solução dos problemas foi o congelamento das rendas, que, no entanto, se tornou prejudicial à reabilitação dos edifícios, uma vez que as rendas eram tão baixas que os senhorios tinham dificuldades em pagar as obras de conservação dos mesmos. Também os inquilinos se recusavam a fazer a manutenção dos edifícios o que contribuiu para a degradação do edificado.

Em 1976 é criado, através do Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de setembro, o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID), que foi revisto em 1983 pelo Decreto-Lei n.º 449/83, de 26 de dezembro, com a finalidade de permitir a criação de linhas de crédito para financiamento de obras de recuperação de imóveis habitacionais (REIS, 2015).

Em 1985, inicia-se o Programa de Reabilitação Urbana (PRU) "para fornecer às autarquias locais apoio financeiro e meios de criação dos gabinetes técnicos locais, destinados a elaborar as análises, diagnósticos, e consequentes propostas de reabilitação, promovendo e acompanhando as obras, gerindo os processos de realojamento temporário e a atribuição dos fogos definitivos, envolvendo o apoio social às populações." (REIS, 2015, p.14). Neste mesmo ano, foi publicada a Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, com o intuito de "descongelar" as rendas

e de as atualizar. Esta norma também não esqueceu as famílias de fracos meios económicos, possibilitando-lhes o recurso ao subsídio de renda (REIS, 2015).

O PRU foi um programa cujos resultados ficaram aquém do esperado, assim, houve a necessidade de o substituir pelo Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) regulado pelos Despachos nº 1/88, de 5 de janeiro e nº 23/90, de 21 de novembro. O PRAUD incidia assim sobre a recuperação de áreas degradadas e do património construído.

Também o descongelamento das rendas não surtiu o efeito desejado, uma vez que as atualizações feitas foram insignificantes e o parque habitacional permaneceu degradado.

Foi assim que foram criados alguns dos programas de apoio à reabilitação urbana que serão detalhados no capítulo 4. Inicialmente surgiu o Regime Geral de Comparticipação de Imóveis Arrendados (RECRIA), através do Decreto-Lei nº 4/88, de 14 de janeiro, cujo objetivo era apoiar a recuperação dos imóveis alvo do congelamento das rendas. A extensão deste programa seria o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), através do Decreto-Lei nº 105/96, de 31 de julho, com o objetivo de apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação de zonas antigas (REIS, 2015).

Com o Decreto-Lei nº 106/96, de 31 de julho, surgiu o Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), que visa apoiar financeiramente as obras de conservação em imóveis urbanos divididos em regime de propriedade horizontal (REIS, 2015).

No fim da década de 90 surge o Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH), através do Decreto-Lei nº 7/99, de 8 de janeiro, que se destinava a *“conceder empréstimos, sem juros, através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), para o desenvolvimento de obras de conservação em habitações localizadas fora das áreas urbanas e ocupadas por pessoas com baixos rendimentos”*; além destes objetivos, o programa visava ainda *“a recuperação de habitações devolutas com o intuito de aumentar o mercado de arrendamento, de modo a tentar-se resolver o problema da degradação em edifícios desabitados”* (REIS, 2015, p.15).

Através da Resolução do Conselho de Ministros nº 26/2000, de 15 de maio, foi aprovado o Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades (POLIS), que pretendia promover intervenções nas áreas urbanísticas e ambientais com a intenção de fomentar a qualidade de vida nas cidades melhorando a sua atratividade e competitividade (REIS, 2015).

Surgiu ainda, em 2004, o Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA), com o objetivo de simplificar os processos de reabilitação urbana e que pretende resolver os problemas de carência habitacional de casos em que os agregados familiares necessitem de um alojamento urgente, definitivo ou temporário, devido à destruição total ou parcial das suas habitações ou caso estas manifestem graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação (IHRU, 2013b).

Em suma, a reabilitação urbana em Portugal tem de ser compreendida e articulada com os acontecimentos ao longo do séc. XX como a industrialização, os movimentos migratórios, a lei de solos, a conservação do edificado, os incentivos à aquisição de habitação, entre outros, como enumera Graça (2013).

Ao contrário de muitos países, cujas ações no edificado ao longo do séc. XX foram causadas devido às consequências da 2ª Guerra Mundial, as alterações verificadas em Portugal ocorreram em virtude da industrialização e do acelerado movimento migratório interno até ao início da segunda metade do século passado, motivando uma grande concentração de população nas cidades oriunda de áreas rurais (Tavares, 2008).

Aliado à centralização do poder que se observava em Portugal, havia a necessidade de concretizar tarefas fulcrais nas cidades de Lisboa e Porto, que era onde se verificavam as maiores alterações demográficas e industriais e que em virtude do poder instalado foram sucessivamente adiadas.

4. Programas de apoio à Reabilitação Urbana

4.1. RECRIA

O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) foi criado em 1988, tendo como objetivo fundamental *“combater os efeitos perversos do congelamento das rendas”*. Além deste programa defender o *“arrendamento em detrimento da propriedade”*, este foi um programa bastante vocacionado para a cidade de Lisboa, onde nos anos 1980, havia uma predominância de habitação coletiva em propriedade vertical (*“prédios de rendimento”*) (MADEIRA, 2009).

Para a concretização deste objetivo, existe uma concessão de incentivos por parte dos municípios e do Estado para o financiamento da execução das obras de conservação e beneficiação para a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação (CABRAL, 2013).

As obras efetuadas no âmbito do RECRIA beneficiam de comparticipação a fundo perdido, concedida através do IHRU e do município onde se situa o imóvel, cujo valor é calculado nos termos do estabelecido no Decreto-Lei nº 329-C/2000, de 22 de dezembro (CABRAL, 2013).

Da comparticipação total cedida e tendo em conta que o valor desta comparticipação pode aumentar em 10% caso o custo das obras acautele medidas de segurança contra o risco de incêndios nos centros urbanos antigos, 60 % é suportado pela administração central através do IHRU e 40 % através da administração local. Existe ainda a possibilidade de as comparticipações serem diferentes, sendo 80 % pelo IHRU e 20% pelo respetivo município.

Com a entrada em vigor do DL nº 329-C/2000, foi permitido aos proprietários recorrerem a um financiamento para suprir os encargos das obras não comparticipados pelo programa RECRIA através do IHRU ou de outra instituição de crédito autorizada (MADEIRA, 2009).

Importa ainda salientar que foi tomada como medida complementar a redução da taxa de IVA em 5% ao valor total do custo das obras em prédios recuperados com o apoio do Estado (MADEIRA, 2009).

4.2. REHABITA

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), criado em 1996, tem a particularidade de ser um programa mais abrangente que os demais, pois não é restringido a um edifício isolado, mas sim a uma “*escala urbanística*” (MADEIRA, 2009).

Este é um programa que funciona como uma extensão do Programa RECRUA que visa apoiar financeiramente os municípios na recuperação de zonas urbanas antigas e cujo acesso pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas (CABRAL, 2013).

Segundo Madeira (2009) este programa funciona também como uma extensão do Programa Especial de Realojamento (PER).

O programa deseja apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais bem como ações de realojamento provisório ou definitivo daí decorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana (CABRAL, 2013).

O REHABITA é aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados como Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), nos termos do art.º 41.º do DL n.º 794/76, de 5 de novembro, que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados. É também aplicável aos centros urbanos antigos reconhecidos nos termos dos números 2 e 3 do artigo 1.º do DL n.º 426/89, de 6 de dezembro, diploma que aprovou as Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio em Centros Urbanos Antigos (CABRAL, 2013).

No que concerne às condições de financiamento, as obras comparticipadas pelo RECRUA que se encontrem integradas no REHABITA têm direito a um acréscimo de 10%, atribuído a título de fundo perdido, suportado pelo IHRU e pelas autarquias participantes, nos mesmos moldes do RECRUA. Quando as obras visem a adequação ao disposto nas Medidas Cautelares de Segurança contra Riscos de Incêndio em Centros Urbanos Antigos, o valor da comparticipação prevista no n.º 4 do artigo 6.º do RECRUA acresce 10% aos 10% atribuídos a título de fundo perdido (CABRAL, 2013).

4.3. RECRIPH

O Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), criado em 1996 em coexistência com alterações ao RECRIA, prevê apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e beneficiação nas partes comuns de edifícios antigos, em edifícios de propriedade horizontal (MADEIRA, 2009).

Segundo Cabral (2013) têm acesso a este programa as administrações de condomínio que procedam a obras nas partes comuns e os condóminos que procedam a obras nas frações autónomas de edifícios construídos até à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, ou após essa data, desde que a licença de utilização tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1970. Além disso, para serem elegíveis, os edifícios urbanos deverão ser compostos no mínimo por quatro frações autónomas, podendo uma das frações ser afeta ao exercício de uma atividade de comércio ou a uma pequena indústria hoteleira aberta ao público.

No que concerne ao financiamento, este programa comparticipa com 20% do custo total das obras, sendo 60% sustentado pelo IHRU e 40% pelo município; no entanto, o IHRU ou outra instituição de crédito devidamente autorizada, podem atribuir um financiamento com um prazo de reembolso de 10 anos, sendo que o limite não pode exceder o valor não comparticipado das obras.

4.4. SOLARH

Este é um programa que após a sua criação (em 1999) já adotou dois nomes, inicialmente era conhecido por Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação, sendo alterado posteriormente para Programa de Apoio Financeiro Especial para a Reabilitação de Habitações, tendo esta alteração consistido no facto de com esta designação ter sido alargado o programa aos fogos devolutos (CABRAL, 2013).

O SOLARH tem como finalidade o financiamento, através de um empréstimo sem juros concedido pelo IHRU, para a realização de obras de conservação e de beneficiação nas situações de: *“habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares; habitações devolutas*

de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção; habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.” (CABRAL, 2013, p. 43).

O programa além de potenciar a reabilitação do parque habitacional, pretende ainda criar condições que estimulem a colocação de vários fogos devolutos no mercado de arrendamento.

No que concerne às condições de acesso, as obras de conservação e beneficiação a realizar em habitação própria e permanente têm como condição prévia os limites do rendimento anual bruto da pessoa ou agregado familiar candidatas a este programa. Além destes requisitos, à data de apresentação da candidatura, a habitação objeto das obras a financiar deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos. Outra condição é que nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro edifício ou fração autónoma destinada à habitação, nem, em qualquer caso, receber rendimentos decorrentes da propriedade de qualquer bem imóvel. Outro dos requisitos é que nenhum dos membros do agregado familiar possua qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar.

Embora existam várias condições para aprovação do apoio financeiro, importa destacar que este pode ser concedido apenas uma vez, em relação a cada habitação, com montante máximo correspondente ao custo máximo das obras, até ao limite de 11.971,15 €.

4.5. PROHABITA

O Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA), foi criado no ano de 2004, e o seu objetivo é resolver as graves carências a nível habitacional de agregados familiares de baixo rendimento que o território nacional apresenta. Entretanto, houve um alargamento nos seus objetivos com o decorrer do ano de 2007, passando assim a haver uma maior preocupação com a requalificação dos bairros sociais degradados e sem equipamentos.

A resolução deste programa é efetuada através da celebração de acordos de colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o IHRU.

Podem beneficiar do financiamento do programa PROHABITA as “*Regiões Autónomas, associações de municípios e municípios outorgantes dos acordos de colaboração; serviços da*

administração direta do Estado, institutos públicos e entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos com atribuições no âmbito territorial das Regiões Autónomas e competências para a promoção e gestão de habitação social; empresas públicas regionais e municipais, por si ou em representação da respetiva Região ou município desde que detenham, nos termos legais ou estatutários, os poderes necessários para a contratação do financiamento, incluindo a prática de todos os atos com este relacionados; instituições particulares de solidariedade social e cooperativas de habitação e construção, desde que estabeleçam um protocolo com o município.” (IHRU, 2013b).

O acesso à habitação ao abrigo do programa PROHABITA por parte dos agregados familiares, só é possível mediante o cumprimento das seguintes condições:

- Serem considerados agregados carenciados nos termos do Decreto-Lei nº 135/2004, de 3 de junho, na redação pelo Decreto-Lei nº 54/2007, de 12 de março;
- Nenhum dos seus membros deter, a qualquer título, outra habitação no concelho do respetivo alojamento ou em concelho limítrofe deste nem ter inscrita para efeitos fiscais, de segurança social ou outra residência permanente no território nacional;
- Nenhum dos seus membros estar a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais.

De acordo com o artigo 12º do Decreto-Lei (DL) nº 54/2007, de 12 de março, poderão ser concedidos financiamentos para as seguintes finalidades:

- Aquisição de habitações e partes acessórias das mesmas;
- Aquisições de Empreendimentos Habitacionais de custos controlados;
- Aquisição e infraestruturação de terrenos e/ou construção de empreendimentos de custos controlados;
- Aquisição de Edifícios e realização de obras para a sua reabilitação;
- Arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos, destinados a habitação.

No quadro seguinte são apresentados os apoios financeiros concedidos, de acordo com o DL 54/2007, para as finalidades acima mencionadas.

Tabela 1- Financiamento PROHABITA

Tipo de Financiamento	Comparticipação Máxima	Empréstimo Bonificado	Bonificação da Taxa de Juro *	Artigos do D.L. 54/2007
Aquisição de fogos, Empreendimentos, e Construção de Empreendimentos	(30%)	(50%)	(1/3)	Art. 16 e 16A
Reabilitação de Fogos	(45%)	(40%)	(2/3)	nº2 do Art. 16C
Aquisição e Reabilitação de Fogos	(45%)	(45%)	(2/3)	nº2 do Art. 16B
Arrendamento (valores para 12 anos)	(40%)	-	-	nº 1 do Art. 15

*Taxa de Juro a longo prazo actualmente em vigor = Euribor a 6 meses com spread de 2,5%

Fonte: Portal da Habitação – IHRU

4.6 Resultados dos programas

De modo geral, os programas anteriormente descritos não obtiveram resultados de forma a responder às necessidades habitacionais, sendo que a sua aplicação se manifestou insuficiente para reverter o estado degradado do edificado.

No âmbito do 16º Congresso da APDR (Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional), em 2010, Bruno Marques e Cátia Madeira (2010, p.924), justificam tal falhanço com *“questões de natureza Jurídica/Legal; Técnica e de Comunicação/Informação/Divulgação”*.

No que concerne ao RECREIA e aos condicionalismos Jurídicos e Legais do programa, um dos elementos que levaram ao fracasso deste programa incide sobre o DL nº. 104/96, de 31 de julho. Com a entrada em vigor deste diploma, *“os municípios passaram a ter capacidade de acesso ao crédito, para poderem substituir-se aos proprietários na realização de obras, na parte não participada. Porém esta medida revelou-se pouco atrativa porque a execução coerciva de obras implica que os municípios ficassem com vários encargos”* (MARQUES e MADEIRA, 2010, p. 924).

Também o DL nº. 321-C/2000, de 22 de dezembro, *“apesar de possibilitar o aumento das rendas, contribuiu para a diminuição das participações porque, para efeitos de cálculo, o facto do proprietário residir no edifício e/ou a existência de pelo menos um fogo devoluto no mesmo, contribuíram de forma negativa para o cálculo das participações”*. Tendo em conta que é

frequente existirem fogos devolutos, as condições do programa tornam-se assim pouco atrativas (MARQUES e MADEIRA, 2010, p. 924).

No programa REHABITA, o principal condicionalismo ao sucesso é a obrigação da zona sobre o qual o programa incide, ser declarada como ACCRU, onde consequentemente existe a necessidade de realizar um levantamento das características habitacionais, estado de conservação, características socioeconómicas da população e ainda a realização de Planos de Pormenor (PP), Planos de Urbanização (PU) ou regulamentos urbanísticos.

Ainda no que diz respeito aos constrangimentos de carácter Jurídico/Legal, o principal obstáculo ao programa RECRIPH prende-se com o facto de ser obrigatório que os edifícios tenham sido construídos antes da entrada em vigor do RGEU, ou que a licença de utilização dos mesmos seja anterior a 1970. Esta obrigatoriedade acaba por ser muito prejudicial, uma vez que grande parte da propriedade horizontal acaba por ser excluída, uma vez que as licenças de utilização destes edifícios em muitos casos são posteriores a 1970 (MARQUES e MADEIRA, 2010).

Acontece ainda que em muitos municípios estes edifícios em propriedade horizontal são de construção relativamente recente e/ou pouco representativa.

Quanto ao SOLARH, a sua utilização foi muito limitada devido aos registos de propriedade estarem desatualizados em diversas situações nas áreas rurais, especialmente tendo em conta que este é um programa que privilegia a população idosa, com poucos recursos e de escassa instrução.

Aliado a estes problemas, a escassez de recursos por parte da administração pública, a morosidade nas candidaturas e a grande burocracia necessária nomeadamente no que concerne aos contratos de arrendamento dificulta o sucesso do programa (MARQUES e MADEIRA, 2010).

Relativamente aos constrangimentos ao nível da Comunicação/Informação/Divulgação, estes são também graves, uma vez que contribuem para o desinteresse da reabilitação do edificado.

Em diversas situações, de acordo com Bruno Marques e Cátia Madeira (2010), verificou-se que no setor público, no interior do país, diversos municípios não tinham conhecimento dos programas; já no setor privado, as rendas baixas, assim como a morosidade e complexidade dos processos leva a uma especulação imobiliária, na medida em que na sua ótica é preferível construir de novo ao invés de reabilitar.

Em muitas ocasiões acontece ainda que os inquilinos não se sentiam satisfeitos com as intervenções que foram realizadas, trazendo uma conotação negativa à reabilitação.

5. Enquadramento legal

5.1. Procedimentos de Reabilitação Urbana no atual enquadramento legal

A delimitação de determinada ARU está sob a alçada do Município, havendo a necessidade de intervir e investir no seu território a fim de salvaguardar o património e criar um desenvolvimento sustentável através de uma estratégia previamente definida (IHRU, 2013).

Após a aprovação da delimitação da ARU, o município tem a obrigação de definir “os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana” (artigo 14º alínea a) do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro - RJRU) (MONTEIRO e MIRANDA, 2016).

Ainda de acordo com o mesmo artigo, alínea b), a delimitação da ARU, “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana... sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.” (MONTEIRO e MIRANDA, 2016).

Importa ainda referir que a cada ARU corresponde uma operação de reabilitação urbana, como consta no número 4, do artigo 7º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro.

“A aprovação das delimitações das ARU e a aprovação das ORU através de instrumento próprio são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Se a aprovação da ORU for efetuada por via de PPRU [Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana], o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, será desenvolvido de acordo com a tramitação estabelecida no RJIGT, com as especificidades previstas na SECÇÃO IV.” (IHRU, 2013a, p.4).

Com a alteração do RJRU, em 2012, a delimitação da ARU pode ser aprovada em momento anterior à aprovação da ORU ou em simultâneo.

Para a definição da área a submeter a reabilitação urbana, a Câmara Municipal tem de “Deliberar previamente sobre a necessidade de promover a Reabilitação Urbana através da aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana” (IHRU, 2013a, p.4).

Tem ainda de ser definido se o projeto de delimitação é efetuado por parte do Município, ou por uma empresa local, sendo necessário ainda estabelecer os objetivos dessa mesma delimitação.

Para a aprovação de uma proposta de delimitação da ARU, o projeto deve ser fundamentado devendo ainda conter uma memória descritiva e justificativa, incluindo os objetivos estratégicos, uma planta cadastral com a delimitação da área e ainda um quadro com os benefícios fiscais dos impostos municipais sobre o património, como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

Posteriormente o projeto de delimitação da ARU deve ser submetido a aprovação da Assembleia Municipal.

Aquando da receção da aprovação por parte da Assembleia Municipal, a delimitação deve ser enviada para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgada na página eletrónica do município. Tem ainda de ser entregue a delimitação ao IHRU através de mensagem eletrónica, pelo e-mail.

A aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana caducará se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU conforme o artigo 15º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

No fluxograma seguinte (figura 5), é representado o processo de aprovação da delimitação de ARU, onde são representados os procedimentos necessários relativos à aprovação da delimitação de uma ARU em momento anterior ao da aprovação da respetiva ORU.

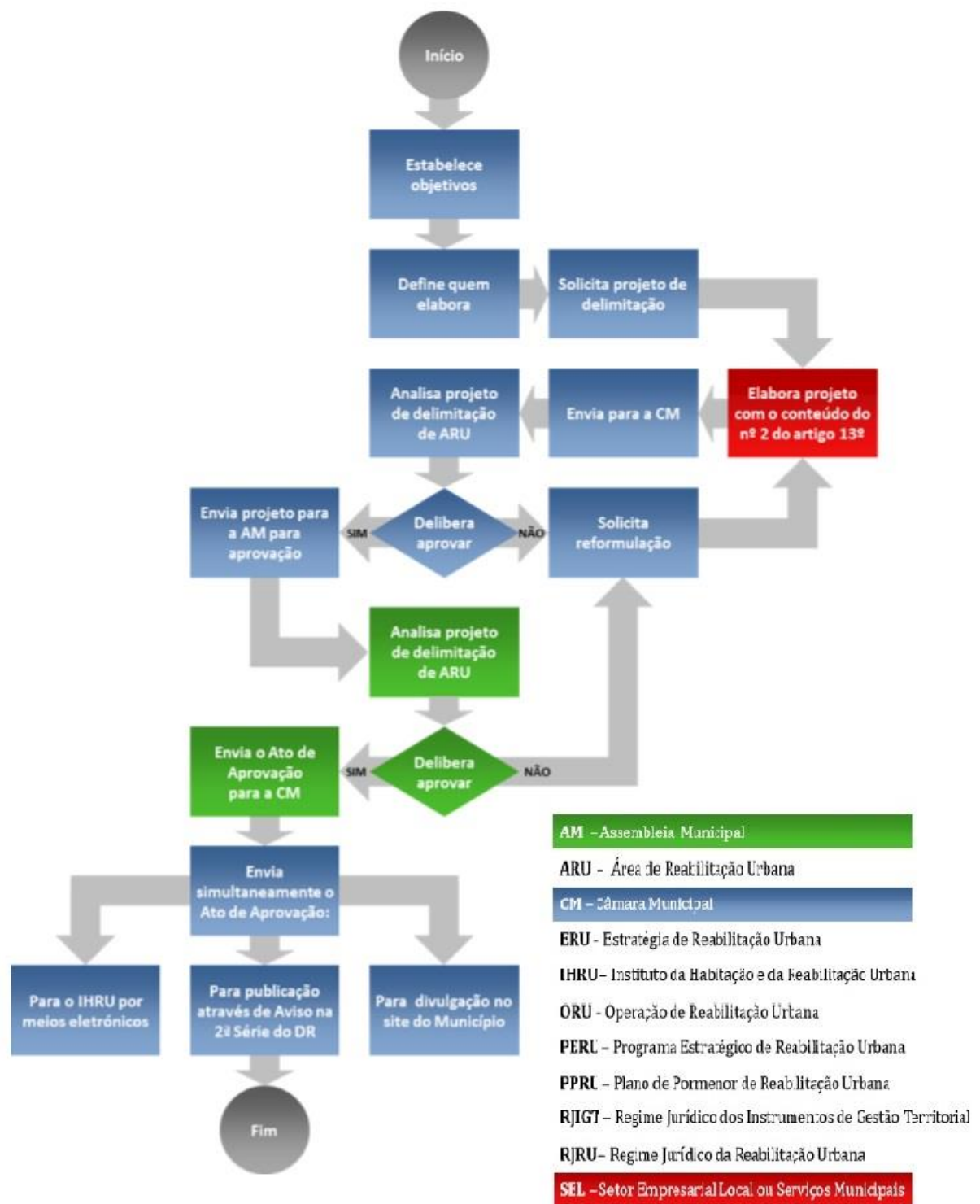


Figura 5- Fluxograma do processo de aprovação da delimitação da ARU

Fonte: Portal da Habitação – IHRU, 2013a.

Para aprovar a ORU, a desenvolver nas ARU anteriormente delimitadas, antes da sua caducidade, a Câmara Municipal terá que de acordo com o artigo 17º determinar se “a aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana, será efetuada através de um PPRU ou de instrumento próprio” (IHRU, 2013a, p.5). Ainda de acordo com o IHRU, a aprovação da ORU por instrumento próprio é submetida a discussão pública nos termos do RJIGT em vigor após parecer não vinculativo do IHRU (IHRU, 2013a).

É fundamental a decisão acerca da realização de uma ORU Simples ou Sistemática (ver ponto 5.2), sendo ainda necessário decidir quem realiza o projeto de ORU, se o município ou uma empresa local, e estabelecer os objetivos e prazos de elaboração conforme o nº2 do artigo 17º.

Caso o município opte por uma ORU Sistemática em detrimento de uma ORU Simples, a sua aprovação constituirá “causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões” (IHRU, 2013a, p.4).

Para o caso de se optar por uma ORU Simples deve-se proceder a uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), para o caso de se adotar uma ORU Sistemática, deve-se realizar um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O projeto de ORU, após aprovação da Câmara Municipal, tem de ser enviado ao IHRU por meios eletrónicos para no prazo de 15 dias, ser emitido um parecer não vinculativo. Simultaneamente deve ser proposto a discussão pública, como já foi referido.

Após o parecer do IHRU e o processo de discussão pública, os resultados de eventuais alterações devem ser ponderados, aprovados pela Câmara Municipal e enviados à Assembleia Municipal para aprovação.

Quando a Assembleia Municipal aprovar o projeto, este deve ser enviado para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

O Município tem ainda a responsabilidade de informar o IHRU da publicação do aviso no Diário da República que aprova a ORU (IHRU, 2013a).

Na figura seguinte (fig. 6), é representado um fluxograma representativo do processo de aprovação da ORU.

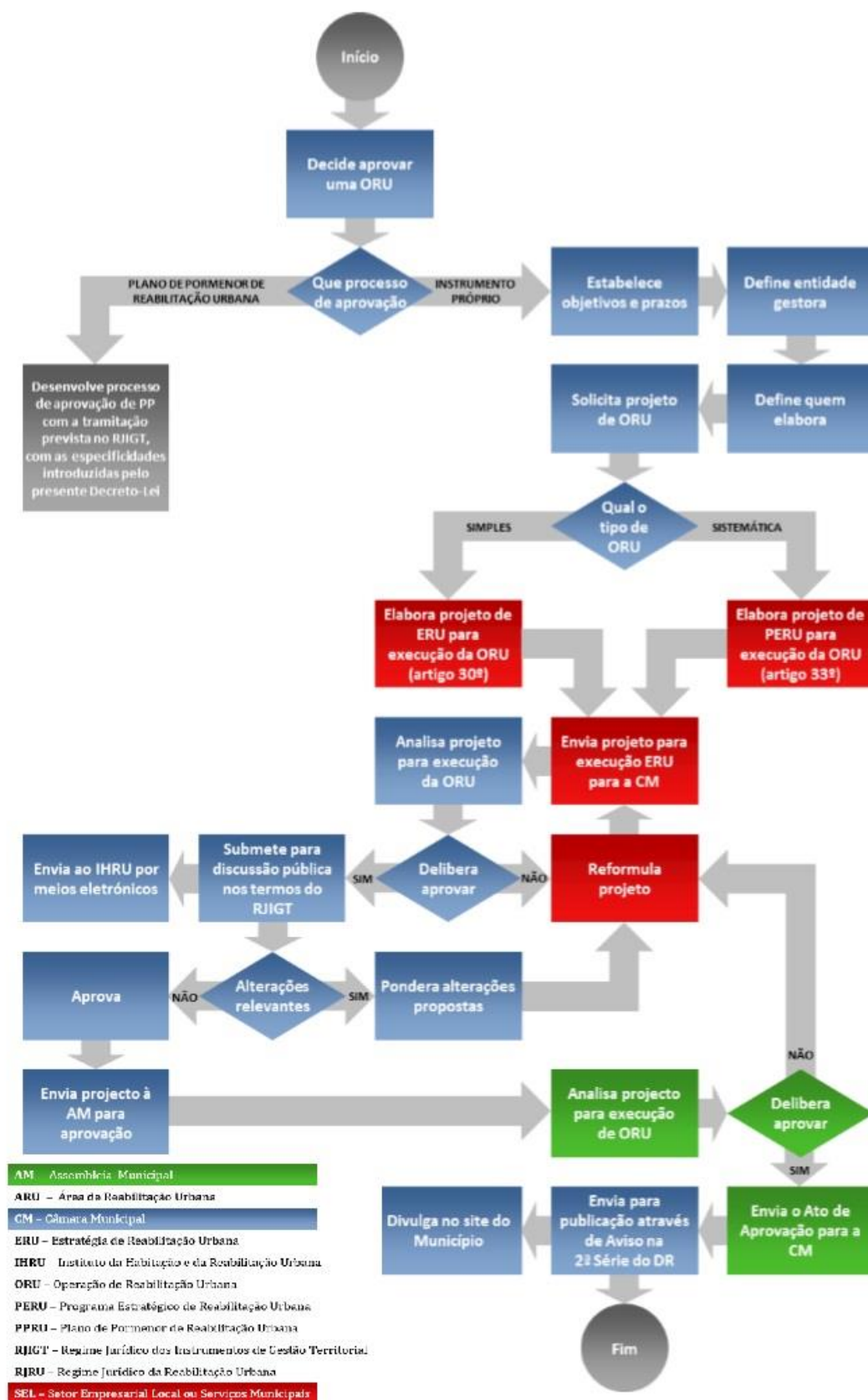


Figura 6- Fluxograma de aprovação da ORU

Fonte: Portal da Habitação - IHRU, 2013.

5.2. Modelo de gestão e execução da ORU

De acordo com o artigo 8º do RJRU, existem dois tipos de operações de reabilitação urbana, a Operação de Reabilitação Urbana Simples, e a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

No caso da ORU simples, esta é direcionada concretamente no edificado, sendo efetuadas geralmente pelos proprietários dos imóveis (GASPAR, 2014).

A ORU Sistemática, ao contrário da ORU Simples, não se limita a intervir no edificado, esta procura ainda requalificar o espaço público, como os espaços verdes e as infraestruturas e equipamentos coletivos. No caso de utilização deste tipo de operação, cabe à entidade gestora a promoção das mesmas (GASPAR, 2014).

Importa ainda salientar que a cada um destes tipos de ORU, estão associadas diferentes orientações. No caso das operações de reabilitação urbana simples está associada uma estratégia de reabilitação, enquanto no caso das operações de reabilitação urbana sistemática se observa um programa estratégico de reabilitação urbana, como já foi referido no ponto anterior.

De acordo com Fernanda Oliveira (2018), estas operações de reabilitação urbana só fazem sentido serem concretizadas, caso estejam englobadas em estratégias mais amplas num nível de planeamento superior, neste caso o Plano Diretor Municipal.

Os processos de reabilitação urbana não devem assim ser atos isolados, limitando as intervenções dentro das áreas delimitadas pela ARU, estas operações devem ser pensadas de uma forma estratégica que vise melhorias a uma escala mais alargada, com uma ligação ao restante território.

Conforme o artigo 10º do mesmo Regime Jurídico (RJRU), existem dois tipos de entidades gestoras destas operações de Reabilitação Urbana, o próprio município ou empresas municipais habilitadas, como as SRU.

As obras de reabilitação urbana podem ser adjudicadas a empresas privadas por parte da entidade gestora, contudo, tal só é possível no âmbito das ORU sistemáticas. Neste caso, a adjudicação pode ser feita com base no artigo 42º do RJRU, através da concessão de reabilitação urbana ou através do contrato de reabilitação urbana, conforme o artigo 43º do RJRU.

Caso ocorra uma parceria por contratação, a entidade contratada é obrigada a elaborar, coordenar e executar os projetos de reabilitação urbana, existindo ainda a possibilidade de

constar no contrato efetuado a hipótese da entidade contratada poder deter os direitos de propriedade ou de superfície e comercializar os imóveis reabilitados (GASPAR, 2014).

Associado às ORU Sistemáticas estão ainda instrumentos como as unidades de execução e de intervenção. Estas unidades são definidas pelas autarquias locais, por sua iniciativa, ou, sempre que necessário, por iniciativa de proprietários privados.

As Unidades de Execução devem então ser definidas para garantir um desenvolvimento harmonioso e uma justa distribuição dos custos e benefícios entre os proprietários. A sua definição implica sempre a identificação dos limites físicos de todas as parcelas e a identificação de todos os seus proprietários.

Quando a ARU é delimitada por PP, são utilizadas as unidades de execução para a gestão urbanística do espaço intervencionado.

Para cada unidade de execução, deve ser definido o respetivo modelo de execução, com maior ou menor intervenção da entidade gestora, como se sintetiza no quadro seguinte.

Tabela 2 - Modelos de execução

Modelos de execução	Programa de execução	Execução	Gestão da programação e execução
Por iniciativa dos particulares	Município	Particulares com o apoio da entidade gestora	Entidade gestora
Administração conjunta	Município	Execução conjunta	Entidade gestora
Por iniciativa da entidade gestora	Município	Execução direta Parceria com entidades privadas*	Entidade gestora

* Apenas em ORU sistemáticas (Concessão ou contrato de reabilitação urbana)

Fonte: adaptado de Condessa e Ferreira, 2018

Quando a ARU é delimitada por instrumento próprio são utilizadas as Unidades de Intervenção.

As Unidades de Intervenção, ao abrigo do artigo 34º do RJRU, “... consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de

todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação”.

De acordo com o mesmo número deste artigo, em casos de “*particular interesse público*”, podem corresponder unicamente a um edifício.

À semelhança das unidades de execução, estas devem também ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de custos e benefícios pelos proprietários.

5.3. Instrumentos de execução da política urbanística

Conforme o artigo 54º do RJRU prevê, consoante o tipo de operação de reabilitação urbana a realizar, a entidade gestora pode utilizar os seguintes instrumentos de execução:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
2. Empreitada única;
3. Demolição de edifícios;
4. Direito de preferência;
5. Arrendamento forçado;
6. Servidões;
7. Expropriações;
8. Venda forçada;
9. Restruturação da propriedade.

Quando as operações de reabilitação urbana não são assumidas diretamente pelo município como entidade gestora, o artigo 54º diz ainda que a entidade gestora “*apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressa ou tacitamente delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer diretamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.*” (Artigo 54º do RJRU).

De acordo com João Gaspar (2014) dos instrumentos de reabilitação urbana acima mencionados, destacam-se (para a reabilitação urbana) os seguintes:

- Obrigação de reabilitar e obras coercivas – Constante no artigo 55º do RJRU, caso se justifique (através da atribuição do nível de conservação 1 e 2), a entidade gestora pode impor aos proprietários a obrigatoriedade de realização de obras.
- Arrendamento forçado – Constante no artigo 59º do RJRU, é previsto que quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar e não inicie os trabalhos dentro dos prazos previstos, a entidade gestora após a reabilitação por sua conta, possa tomar a sua posse administrativa e colocá-la em arrendamento, caso o proprietário não efetue o pagamento das despesas de reabilitação.
- Expropriação – Constante no artigo 61º do RJRU, podem ocorrer expropriação caso esta seja de interesse público ou o proprietário não inicie os trabalhos de reabilitação.
- Venda forçada – Constante no artigo 62º do RJRU, a entidade gestora pode vender o imóvel em hasta pública, efetuando o pagamento de uma indenização ao proprietário, ficando com o comprador a obrigatoriedade de reabilitar o imóvel.

Dos instrumentos anteriormente mencionados, importa salientar que as **servidões** (artigo 60º), a **expropriação** (artigo 61º), a **venda forçada** (artigo 62º) e a **reestruturação da propriedade** (artigo 64º) são instrumentos exclusivos das ORU Sistemáticas.

6. Casos de estudo

6.1 – Considerações gerais

Este capítulo surge com o intuito de se realizar uma breve análise às diferentes formas de reabilitação urbana em território nacional. O objetivo primordial consiste no desenvolvimento de ideias, gerando conclusões aplicáveis à temática deste estágio.

É de salientar que os casos de estudo foram escolhidos com base na sua localização geográfica para o caso de Loures, no sucesso da sua implementação no caso de Almada e por fim pela dimensão e importância da Câmara Municipal no caso de Lisboa.

De seguida, apresentam-se os casos de estudos escolhidos.

6.2. Casos de estudo específicos

Almada

A Câmara Municipal de Almada (CMA) impôs um processo de revitalização que incide nos núcleos históricos das freguesias do concelho.

Beneficiando da nova legislação (Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de outubro na sua redação em vigor), que possibilita a criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), o Município avançou para a constituição da ARU de Cacilhas. Em vigor desde 2011, esta foi a primeira ARU do país.

Além da Cacilhas encontram-se também ativas as ARU de Almada, Trafaria, Pragal, Monte de Caparica, Cova da Piedade, Porto Brandão e Sobreda⁶.

As Áreas de Reabilitação Urbana têm, entre outros, os seguintes objetivos (consonantes com o artigo 3º do DL 307/2009 de 23 de outubro, e publicados na página do município⁷):

- “Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

⁶ Informação retirada da página online da Câmara Municipal de Almada, disponível em: http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericMenuContent&menu_title_generic_qry=BOUI=55190885&menu_generic_qry=BOUI=55190885&genericContentPage_qry=BOUI=55191138&actualmenu=55190885. Consultado a: 22/09/2019.

⁷ idem

- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- Promover a fixação de população jovem”.

Aquando do aparecimento dos programas de apoio à Reabilitação Urbana, nomeadamente o RECRUA e o RECRUPH, o município de Almada foi um dos primeiros na sua adesão, sendo ainda uma das autarquias com mais expressividade na aplicação destes incentivos.

Importa ainda referir que aquando da elaboração do PDM, entre 1987 e 1993, este consagrou o “valor estratégico da Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos” (CMA, S/Da), sendo que em paralelo, a Câmara Municipal de Almada (CMA) com o financiamento do ODPF-FEDER (1º Quadro Comunitário de Apoio), lançou uma operação de Reabilitação do Património edificado abrangendo sete quarteirões pertencentes ao Núcleo Histórico de Almada Velha.

Após esta operação, no final da década de 90, o PRU surgiu como nova oportunidade de reabilitação, o que permitiu alargar o âmbito das intervenções, nomeadamente a áreas socioeconómicas.

Esta intervenção articulou vários projetos em torno de objetivos como a qualificação do núcleo de Almada Velha; aumentar a atratividade para a fixação de novas atividades empresariais em Almada Velha e no Cais do Ginjal; criação de um circuito turístico-cultural entre Almada Velha e a frente Ribeirinha e ainda melhorar os padrões de vida das populações locais.

O PRU permitiu ainda uma oportunidade de avançar em novos investimentos, bem como o alargamento do âmbito das intervenções a outros domínios, nomeadamente no que toca à promoção de emprego e da dinamização local.

Esta intervenção centrou-se assim no: (CMA, S/Db)

- Reforço da oferta de equipamentos culturais;
- Dinamização económica de Almada Velha;
- Valorização da frente ribeirinha;
- Valorização do núcleo histórico;
- Sensibilização para os valores culturais locais.

Assim, o PRU foi fundamental para o Município, uma vez que permitiu executar uma política de reabilitação urbana do centro histórico da cidade e de melhorar a ligação à frente ribeirinha e sobretudo de “articular uma estratégia de intervenção, avançando em domínios inovadores e envolvendo agentes locais, em áreas como a formação e a promoção do emprego, a investigação histórica e arqueológica, o apoio a ações de estudo e divulgação da história local” (CMA, S/Db).

Tal como em todos os casos de reabilitação urbana, também para o caso do município de Almada é disponibilizado para cada uma das oito ARU um quadro de apoios e incentivos (comuns a todas as ARU de Almada) (CMA, S/Da).

Incentivos financeiros:

- “Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e/ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores da 1951” ou “1000€ para edifícios posteriores a 1951”.
- “Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores da 1951” ou “1000€ para edifícios posteriores a 1951”.
- “Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns até ao montante máximo de 2500€ por cada 80m² (inteiros) de construção registada para edifícios anteriores a 1951” ou “1000€ para edifícios posteriores a 1951 nos quais, pelo seu uso ou características, não seja possível autonomizar frações”.
- “...Candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como Núcleo Histórico e em Área de Reabilitação Urbana”.
- “Comparticipação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fração que comprovadamente necessite de realojamento temporário, atendendo à natureza das obras a realizar no prédio”.
- “Isenção de taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro”.
- “Isenção das taxas previstas referentes à participação na realização, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais, mudança de uso e de participação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente a operações urbanísticas de reabilitação, alteração e / ou ampliação, em edifícios a reabilitar”.

- “Manutenção do regime de comparticipação e apoio no âmbito dos programas RECRIA e RECRIPH não podendo ser acumulados com os outros incentivos de natureza financeira”.
- “Outros incentivos de natureza financeira quer de comparticipação quer de financiamento, de âmbito nacional, existentes ou a criar”.

Incentivos fiscais:

- “Dedução á coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação”.
- “Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação”.
- “Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação”.
- “Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação”.
- “Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado”.
- “IVA à taxa reduzida”.
- “Agravamento da taxa de IMI imóveis devolutos e imóveis em ruínas”.
- “Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas”.

Incentivos regulamentares e procedimentais:

- Monitorização do edificado com vistorias antes do fim do período de garantia das obras (4 anos) e após 8 anos da receção.
- Regulamento de estudo de fachadas, alinhamentos e cérceas.
- Rapidez na apreciação dos processos.
- Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar.
- Encaminhar e apoiar as candidaturas através da criação de um “Balcão da Reabilitação”.

Loures

Nos termos do atual RJRU, foram delimitadas no Município de Loures 32 ARU, com publicação em Diário da República a 17 de outubro de 2016, representadas na figura 7.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

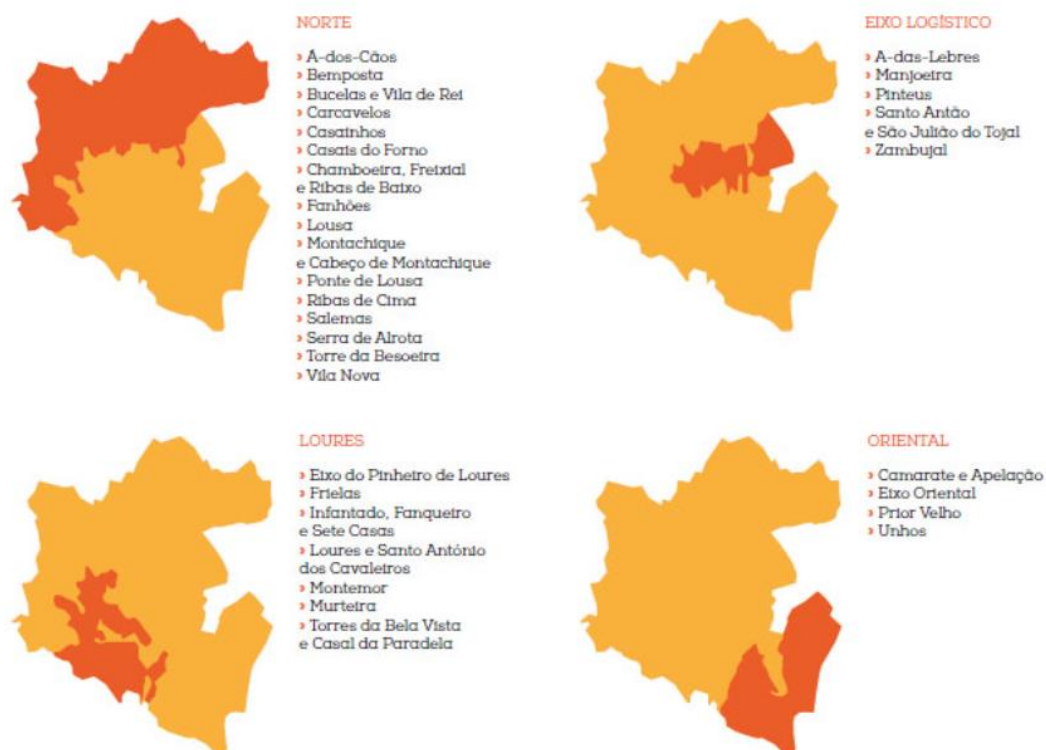


Figura 7- Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Loures.

Fonte: Câmara Municipal de Loures

No caso da Câmara Municipal de Loures, toda a intervenção na sua política de reabilitação urbana é direcionada fundamentalmente ao edificado, nomeadamente na sua “manutenção, beneficiação, segurança estrutural, reforço antissísmico e adoção de certificação, visando uma economia energética e conforto térmico e acústico dos edifícios” traduzindo-se assim em Operações de Reabilitação Urbana Simples (CMLoures, 2016).

A Estratégia de Reabilitação Urbana adotou a abordagem das cinco unidades operativas de planeamento e gestão do PDM (UOPG), “permitindo assim que as ARU contidas em cada

unidade, partilhem dos mesmos objetivos gerais, ao nível do enquadramento na paisagem, da morfo- tipologia dos aglomerados e da identidade cultural”⁸.

Para cada uma das ARU e ORU Simples delimitadas são anexas fichas para cada uma destas áreas, onde constam os objetivos, os benefícios fiscais, a identificação, a caracterização e o diagnóstico de cada uma delas.

As 32 Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas, são distribuídas nas UOPG, da seguinte forma (Figura 7):

- UOPG A Norte - 16 ARU;
- UOPG C Loures - 7 ARU;
- UOPG D Eixo Logístico - 5 ARU;
- UOPG E Oriental - 4 ARU.

Em 2009, é promovida a declaração da ACCRU de Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém, após a Câmara Municipal reconhecer a existência de “fortes insuficiências urbanísticas” no estado de degradação e de ruínas no edificado, que seriam importantes de recuperar na sua área territorial (CMLoures, 2016).

No ano de 2012, com o novo RJRU, foram delimitadas as ARU de Sacavém e Moscavide, uma vez que estas eram as áreas afetadas ao município com maior número de pretensões de apoio à recuperação dos edifícios no âmbito do programa RECRUA (CMLoures, 2016).

No ano seguinte foram delimitadas 21 novas ARU, direcionadas essencialmente para os “núcleos antigos e para algumas áreas degradadas” (CMLoures, 2016).

Considerados os problemas no território do município, foi decidida uma nova delimitação de ARU, onde fosse possível intervir no parque habitacional, prevenindo a sua degradação e promovendo hábitos e regras de manutenção (CMLoures, 2016).

Neste sentido foram identificadas as novas ARU mencionadas, sendo alargadas as que haviam sido previamente delimitadas, sendo suportadas pelo diagnóstico realizado aquando da revisão

⁸ Disponível na página online do Município de Loures. Disponível em: <https://cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=985>. Consultado em agosto de 2019.

do PDM, e a informação estatística mais recente dos Censos de 2011. Para esta delimitação foram ponderados diversos fatores, como (CMLoures, 2016):

- A 2ª Geração dos PDM, com um modelo de contenção dos perímetros urbanos e “regeneração, reurbanização, revitalização e reabilitação” bem como a sua articulação com as políticas ambientais;
- Necessidade do reforço da coesão territorial, através da melhoria da condição de vida dos estratos mais frágeis da população residente;
- Utilizar a reabilitação como fator de dinamização económica;
- Retomar um mercado de arrendamento urbano.

Apoios municipais e benefícios fiscais (CMLoures, 2016)

Apoios municipais:

- Redução do valor das taxas municipais de “Urbanização e edificação” em 80%;
- Isenção de taxas municipais de “Utilização e Aproveitamento do Domínio Municipal”.

Benefícios fiscais⁹:

- Redução de IMI;
- Dedução de IRS;
- Redução da taxa de IVA.

Caso os imóveis subam dois níveis no estado de conservação após a sua reabilitação, têm benefícios como¹⁰:

- Isenção de IMI;
- Isenção de IMT.

Outros incentivos financeiros são (CMLoures, 2016):

- IFFRU 2020¹¹;
- Programa Reabilitar para Arrendar;
- FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado;

⁹ Anexo 3 – Quadro de incentivos e benefícios fiscais no município de Loures

¹⁰ Idem

¹¹ O IFFRU 2020 é um instrumento financeiro de variadas origens de financiamento, desde os fundos europeus do PORTUGAL 2020 ao Banco Europeu de Investimento ou o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, visando o apoio à reabilitação e revitalização urbana.

- Programa Porta 65.

Outros apoios municipais¹²:

- “Bolsa de Empresas do município que proporcionam condições mais vantajosas às empreitadas de reabilitação urbana;
- Parceria com instituições bancárias;
- Linha de Atendimento Telefónico;
- Criação de Prémio da Reabilitação, no valor de mil euros, que se destina a premiar as intervenções mais meritórias;
- Criação de Bolsa de Imóveis online com o objetivo de dinamizar o mercado imobiliário dos núcleos antigos do concelho. Os interessados poderão colocar o que têm para vender ou para arrendamento.
- Disponibilização de um Manual de Recomendações de intervenção em edifícios a reabilitar.”

Lisboa

A Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Lisboa consignada no Plano Diretor Municipal, no Plano Pluri-Anual de Investimento e no Programa Local de Habitação (PLH).

A Estratégia de Reabilitação para Lisboa 2011-2024 advém dos objetivos presentes na Carta Estratégica 2010- 2024 e foi construída com base no levantamento efetuado ao estado de conservação do edificado, do espaço público e de uma primeira estimativa do investimento a realizar na reabilitação da Cidade (CMLisboa, 2011).

A política de reabilitação que a Câmara Municipal de Lisboa (CMLisboa) propõe articula-se com as restantes políticas municipais, nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças.

De acordo com a CMLisboa (2011), a Estratégia de Reabilitação para Lisboa é um instrumento de orientação para a atuação do município, fazendo o enquadramento das suas ações com o

¹² Informação retirada da página online da Câmara Municipal de Loures, disponível em: <https://www.cm-loures.pt/AreaConteudo.aspx?DisplayId=1081>. Consultado a: 15/05/2019.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que, por sua vez, pretende dar resposta a cinco desafios:

- *“Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público e os equipamentos e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar”.*
- *“Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificarão os apoios fiscais e financeiros”;*
- *“Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana (hoje centrados na figura das sociedades de reabilitação urbana, SRU), abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados”;*
- *“Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação”;*
- *“Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas”.*

No período entre 1990 e 2001, a CMLisboa apresentou uma estratégia que consistia na ação dos gabinetes locais, atuando primordialmente em pequenas intervenções nos bairros históricos e onde havia uma reabilitação de algumas praças centrais na cidade, sendo que neste período foram ainda adquiridos diversos edifícios com a finalidade de serem reabilitados.

Durante o período de 2002 e 2007 “optou-se por uma estratégia por grandes intervenções concentradas em eixos pré-definidos da cidade, complementadas com intimações sistemáticas aos proprietários dos prédios degradados e a realização de obras coercivas” (CMLisboa, 2011).

Com o eclodir da crise em 2008, a estratégia teve de ser repensada uma vez que a escassez de meios financeiros não permitia continuar com o avultado investimento na reabilitação, dando-se assim início a uma nova dinâmica no processo de reabilitação urbana da cidade.

A estratégia adotada neste período foi realizada paralelamente á revisão do PDM, sendo que de acordo com a CMLisboa (2011) assentou sobre diversos factos, como:

- *“Elevado número de edifícios e fogos devolutos, resultantes de um decréscimo populacional observado entre 1980 e 2001, adicionando a este problema a taxa de envelhecimento mais elevada da Área Metropolitana de Lisboa (AML), bem como a menor proporção de população jovem.*

- Regenerar o edificado existente, reabilitar o que está em mau estado de conservação e reutilizar os devolutos, devido ao crescimento de 2.000 ha de edificações entre 1994 e 2001, pelo que há a necessidade de alterar o paradigma, visto que Lisboa está, à data da realização do programa estratégico (2011), consolidada em 82%.
- Toda a cidade necessita de ser reabilitada, devido ao elevado estado de degradação do edificado.
- A cidade tem duas realidades distintas: os Bairros de intervenção prioritária (BIP/ZIP), que incluem Bairros Históricos, Bairros Municipais e pequenas bolsas concentradas de edifícios degradados, e os edifícios isolados degradados e muitas vezes devolutos, dispersos por toda a cidade.
- Existe a condição de uma reabilitação do edificado periodicamente, para que ao fim de algum tempo o mesmo edificado não careça de obras profundas e mais dispendiosas.
- Combater o insucesso das anteriores políticas de habitação, que não conseguiram acompanhar a degradação do edificado e do espaço público, sendo primordial melhorar as condições antissísmicas e de incêndios bem como melhorar as condições dos equipamentos.
- Sem descuidar a salvaguarda dos valores do património histórico arquitetónico o qual deverá constar de Carta de Património Municipal, em permanente atualização e aprofundamento, o município necessita de aligeirar os mecanismos do controlo prévio das operações urbanísticas que visam a manutenção e modernização do edificado da cidade. A celeridade do processo de licenciamento urbanístico reduz o custo de contexto, o que é crucial para o sucesso de uma reabilitação sustentada.
- A simplificação e transparência das regras urbanísticas, de programas de apoios financeiros e de incentivos fiscais é urgente para clarificar as relações entre os diferentes atores e tornar mais célere o processo de licenciamento urbanístico.
- Necessidade de estender os incentivos fiscais a todas as obras de conservação e reabilitação, independentemente da sua localização na cidade, para dar um novo impulso às obras no edificado particular. Esta posição obriga a clarificar o conceito de obra de reabilitação do edificado privado para se aplicarem de forma mais justa e eficaz os recursos públicos.”

6.3 – Comparação entre casos de estudo

Ao estudar as políticas de reabilitação urbana destes três municípios encontram-se inequívocas diferenças e semelhanças em diversos aspetos.

Desde logo é de salientar o número de ARU que foram delimitadas em cada um destes municípios. Se olharmos para o caso de Almada, observam-se oito ARU (previamente mencionadas), no caso de Lisboa, observa-se uma ARU apenas, abrangendo quase a totalidade da área do município e em Loures estão delimitadas 32 ARU.

Apesar de haver esta diferença entre a quantidade de áreas delimitadas e as áreas de cada uma destas ARU, existe um elo comum entre todas, que se prende com o facto de todas elas terem operações de reabilitação urbana simples.

Outro elo comum, é o facto de tanto Almada como Lisboa terem realizado as suas estratégias de reabilitação urbana paralelas à elaboração do PDM. Além destas também os incentivos e os benefícios para os três casos são muito semelhantes, desde a redução do IMI e IMT, à criação de medidas de maior proximidade entre o município e os requerentes.

Contudo, os objetivos dos municípios nas suas estratégias acabam por ser díspares, na medida em que Lisboa tenta reutilizar os edifícios devolutos e contrariar o decréscimo populacional da década de 80 e 90, e reabilitar os mais degradados; visto que Almada além de pretender melhorar os imóveis mais degradados tem ainda a intenção de se fomentar enquanto cidade das duas margens.

Existe ainda uma semelhança estratégica entre Lisboa e Loures, principalmente no que concerne à segurança estrutural, ao reforço antissísmico e ao conforto acústico dos imóveis, sendo estas preocupações constantes nas suas estratégias de reabilitação.

Desta forma, Almada tenta na sua estratégia potencializar os seus núcleos históricos de forma a aumentar a sua atratividade a nível turístico bem como a fixação de população jovem e ainda gerar sustentabilidade económica, social e ambiental.

No que concerne aos espaços verdes e espaços comuns acaba por haver uma semelhança entre todas as estratégias, havendo uma constante preocupação em reabilitar estes espaços nos diferentes municípios de forma a torná-los mais atrativos para os seus habitantes.

Já relativamente ao aproveitamento das medidas e políticas de reabilitação das décadas anteriores claramente Almada conseguiu utilizar estas medidas para melhorar o seu município

tornando-se assim um exemplo a nível nacional de uma política de reabilitação urbana bem sucedida.

Em suma, as políticas e estratégias de reabilitação urbana em Almada têm sido muito bem materializadas com um melhoramento de infraestruturas visível e com linhas orientadoras e políticas bem direccionadas, sendo claramente um exemplo de sucesso no que se prende com a reabilitação urbana.

Tanto em Lisboa como em Loures as medidas de reabilitação urbana têm sido menos impactantes que no caso de Almada.

7. Enquadramento do município de Mafra

Mafra é uma vila portuguesa, que se insere no distrito de Lisboa, fazendo parte da AML (Área Metropolitana de Lisboa), sendo sede de Município.

A vila de Mafra conta com cerca de 17 986 habitantes à data dos últimos censos (2011), contudo, a totalidade do município contem cerca de 76 685 habitantes (censos 2011), distribuídos por uma área total de 291,66 km².

Ao longo da história a população residente no município tem sofrido um constante aumento, sendo que no passado recente tem havido um crescimento exponencial da população conforme se observa na tabela 3.

Tabela 3 - Alterações demográficas do município

População Residente														
1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
22 511	22 773	24 222	25 021	27 163	27 108	29 750	32 341	36 485	35 739	34 112	43 899	43 731	54 358	76 685

Fonte: INE.

Este comportamento demográfico é justificável através das interdependências sociais e económicas existentes entre o município e a AML, tendo em conta que as melhorias evidentes ao nível de acessibilidades e mobilidade (criação da A8 e A21), levou à diminuição da relação distância-tempo entre Mafra e a Grande Lisboa, bem como entre o centro de Mafra e restantes áreas do município (CMM, 2013).

Na figura 8, onde se observa a distribuição da rede rodoviária e ferroviária do Município de Mafra, é possível verificar que nos locais onde se localizam os cruzamentos dos principais eixos viários é onde a população se fixou e originou os maiores aglomerados do município, na Ericeira, Mafra e Malveira/Venda do Pinheiro.

A rede rodoviária está hierarquizada em diferentes níveis, designadamente:

- Rede nacional (principal e secundária);
- Regional;
- Municipal (Principal, secundária e terciária).

A rede nacional principal, que constitui a rede estruturante do Concelho, é formada pelos principais elementos rodoviários com ligação a Lisboa e ao País, através da A8 e A21.

A rede nacional secundária – rede regional, corresponde à rede de distribuição principal do concelho, sendo constituída por vias de nível intermunicipal como a EN8¹³, EN9, EN9-2, EN116, ER19¹⁴, ER247 e ER374.

A rede municipal principal serve de complemento à rede de distribuição principal do concelho, sendo que esta é constituída pela Circular Regional Interna de Mafra (CRIMA), estradas nacionais desclassificadas e estradas municipais que fazem a ligação entre os principais núcleos urbanos e a rede nacional secundária e regional (CMM, 2013).

Fazem parte desta rede além da acima mencionada, a CRIMA, os troços desclassificados da EN116, EN9, EN375 e ER247, a EM549¹⁵ e EM616, a EM537 e EM538 e as EM539 e EM539-2.

Da rede de distribuição local do concelho faz parte a rede municipal secundária e terciária, sendo esta constituída pelas restantes estradas e caminhos municipais.

A nível da rede ferroviária, o município é servido pela Linha do Oeste, contudo esta linha apresenta *“pouca expressão quer ao nível dos passageiros, quer ao nível das mercadorias”* sendo que *“o tempo de acesso a Lisboa não é competitivo com o do transporte rodoviário, principalmente após a construção da A8 e da A21”* (CMM, 2013, p.255).

¹³ EN – Estrada Nacional.

¹⁴ ER – Estrada Regional.

¹⁵ EM- Estrada Municipal.

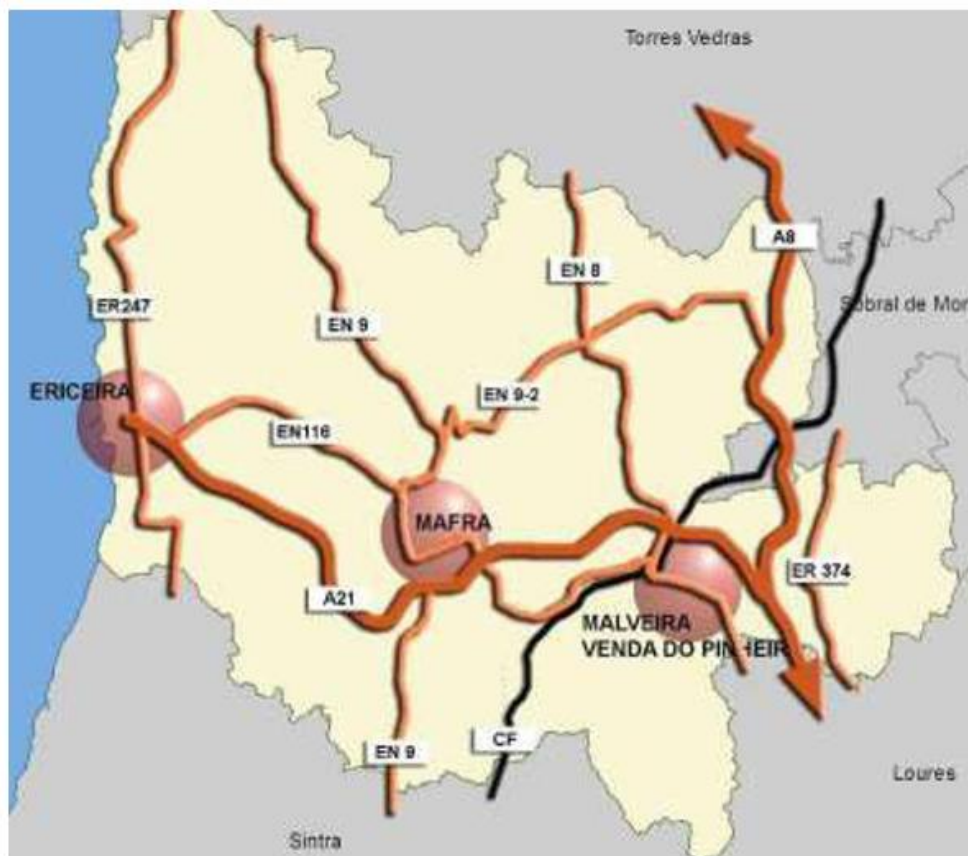


Figura 8- Rede rodoviária e ferroviária de Mafra

Fonte: Proposta de revisão do PDM - Estudos de caracterização, 2013.

Estas melhorias levaram à fixação de residentes como alternativa a Lisboa, nomeadamente a população que detém as suas atividades profissionais na capital. Contudo, esta não é a única atratividade, sendo que Mafra tem ainda uma excelente localização para a fixação de outro tipo de atividades, como a indústria, o comércio e outro tipo de equipamentos (CMM, 2013).

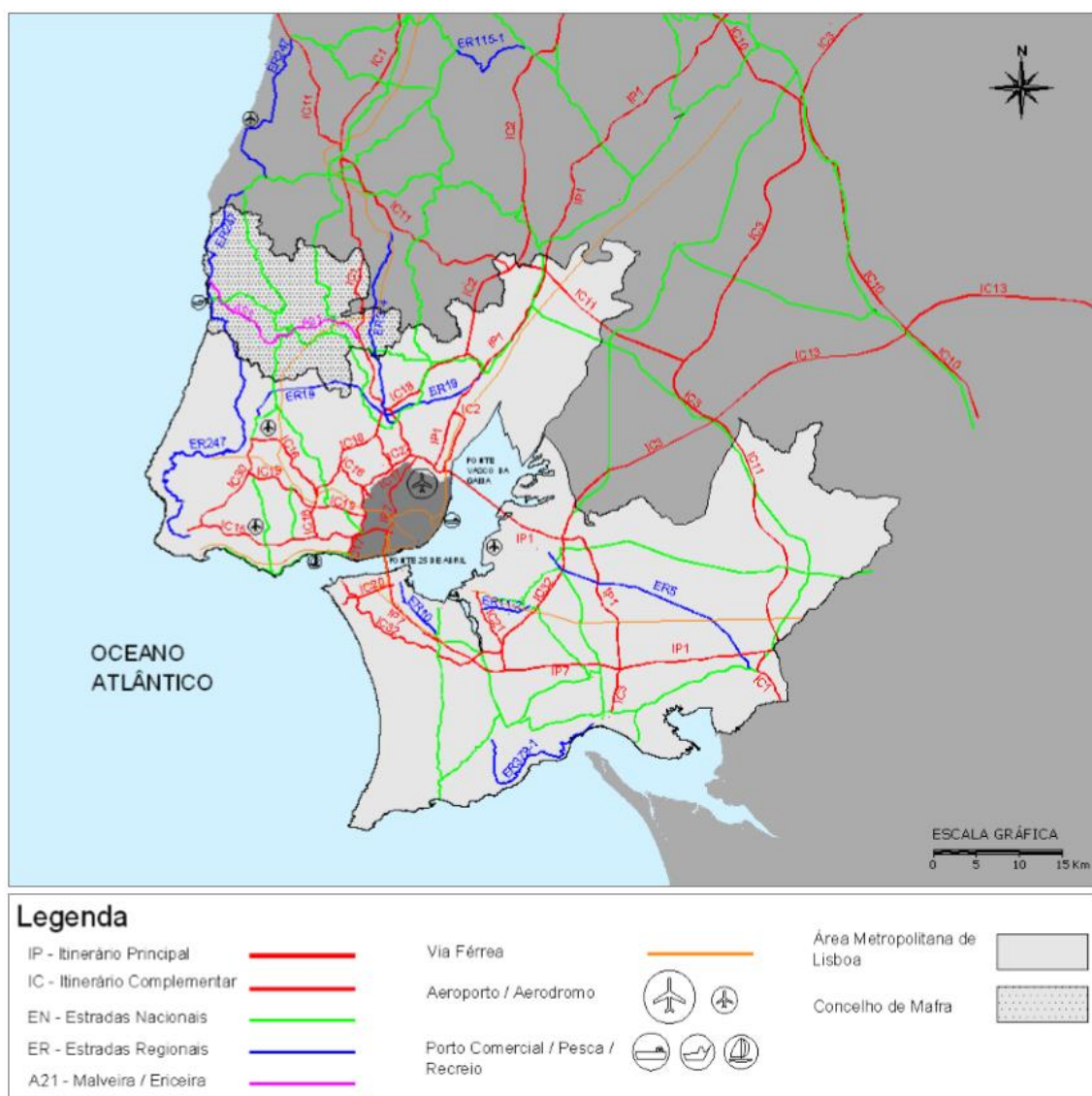


Figura 9- Enquadramento Regional e Viário

Fonte: Proposta de revisão do PDM - Estudos de caracterização, 2013.

Também no que concerne à população residente, observamos que este é um município com características algo envelhecidas, uma vez que de acordo com os últimos censos se observa um número cada vez maior de idosos em relação ao número de jovens, como se observa na tabela 4. Assim, este é um município que mantém a tendência do país, com problemas ao nível da renovação de gerações.

Tabela 4 - População residente por grupo etário em Mafra

Número de habitantes por grupo etário												
	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
0-14	8 461	9 298	8 965	9 785	10 527	10 432	9 370	8 230	10 238	8 210	8 746	14 365
15-24	4 524	4 625	5 034	5 728	6 124	6 840	5 879	4 965	6 422	6 521	7 210	7 526
25-64	10 440	10 873	11 139	12 520	13 987	16 435	17 587	17 560	22 054	22 718	29 934	43 450
= ou > 65	1 732	1 942	1 810	1 973	2 157	2 545	2 903	3 175	5 185	6 282	8 468	11 344
Idade desconhecida	32	32	105	30	146							

Fonte: INE

O município é limitado a norte por Torres Vedras, a nordeste por Sobral de Monte Agraço, a leste por Arruda dos Vinhos, a sudeste por Loures e a sul por Sintra, conforme demonstrado na figura 3. Toda a parte a oeste do município é banhada pelo Oceano Atlântico, o que oferece singulares características ao município e diversas potencialidades. No âmbito da zona costeira Mafrense, o município insere-se no Programa da Orla Costeira Alcobaça - Cabo Espichel (POC).

Com a reorganização administrativa de 2013, o município passou a contar com onze freguesias, designadamente:

- União das freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira;
- Carvoeira;
- Encarnação;
- União das freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário;
- Ericeira;
- União das freguesias de Igreja Nova e Cheleiros;
- Mafra;
- União das freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça;
- Milharado;
- Santo Isidoro;
- União das freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés.



Figura 10- Freguesias do município de Mafra

Fonte: Portal GeoMafra.

Mafra é ainda um município de grande importância na história de Portugal, e que se relaciona em grande medida com o património existente, nomeadamente o Palácio de Mafra, que é uma das grandes obras do barroco português, ou a Tapada de Mafra, local de caça do Rei D. João V aquando das suas visitas e estadias no Palácio.

A 7 de julho de 2019 o Real Edifício de Mafra (Palácio, Basílica, Convento, Jardim do Cerco e Tapada) foi inscrito na lista do património mundial da UNESCO após a deliberação do Comité do Património Mundial na sua 43ª sessão em Baku, Azerbaijão.

Ao longo dos últimos anos, a CMM tem oferecido aos municípios uma especial atenção com o urbanismo, através da criação de inúmeras obras municipais que visam melhorar a qualidade de vida dos municípios.

O município tem também ao longo das últimas décadas realizado uma série de programas com destaque para a criação de alguns equipamentos de uso público, inicialmente através da renovação do parque escolar municipal e mais recentemente através da criação de novos equipamentos de saúde e espaços verdes de lazer.

Também ao longo destes últimos anos o território tem sido alvo de melhorias ao nível da regeneração e da reabilitação quer do espaço público, quer do edificado de determinadas áreas mais carentes. Como tal, tendo em conta que o estágio realizado se insere no tema da reabilitação urbana, o estágio foi realizado no Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente, Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística, sendo neste departamento que todas as questões relacionadas com a reabilitação urbana no município de Mafra são tratadas.

Importa também referir que foram responsáveis pela supervisão do estágio a Engenheira Ana Carolina Ferreira e a Urbanista Sofia Branco dos Santos.

Com esta aposta nas questões ligadas à reabilitação e regeneração urbana o município lançou um programa de apoio aos municípios intitulado de “Mafra Requalifica”, que no capítulo dez será descrito, e que originou uma distinção devido à sua política de reabilitação urbana, através do prémio “Autarquias SIL 2016” (CMM, 2016a).

7.1. Programa “Mafra Requalifica”¹⁶

O programa “Mafra Requalifica” é um programa implementado pela CMM que inclui 12 medidas para a regeneração e reabilitação urbana no município. Essas medidas são essencialmente incentivos financeiros, benefícios fiscais, descontos nos materiais de construção e no financiamento com condições especiais.

Importa referir que destas 12 medidas apenas 4 são exclusivas para edifícios dentro dos limites das ARU, sendo que as restantes abrangem todo o território do município.

As medidas exclusivas das ARU são a isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por 3 anos, a isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), a redução do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) em 17% bem como benefícios no IRS e mais-valias, como se descreve de seguida.

A isenção do IMI por 3 anos é aplicável aos imóveis que, após as ações de reabilitação, apresentam um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

A isenção do IMT é concedida na primeira transmissão onerosa dos prédios objeto de ação de reabilitação, adquiridos para habitação própria e permanente.

A redução do IVA em 17% insere-se numa ótica de redução das taxas para 6% em empreitadas de reabilitação urbana ou de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação.

A medida relativa ao IRS e mais-valias prende-se com a dedução à coleta, até ao limite de 500 euros, de 30% dos encargos com a reabilitação e a tributação de mais-valias à taxa reduzida de 5%.

No que toca a medidas que se alargam a todo o município inserem-se também a isenção de IMI por 3 anos e a redução de IMT, no entanto, consistem numa abordagem diferente em relação à sua exclusividade nas ARU. A isenção de IMI por 3 anos para o caso de todo o concelho de Mafra é aplicável aos prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, a contar do ano, inclusive, de autorização de utilização. Também o caso da isenção de IMT para o caso de abranger todo o

¹⁶ Todo ponto 7.1, foi escrito de acordo com a informação prestada em (CMM, 2018b).

território concelhio é concedido às aquisições de prédios urbanos destinados à reabilitação urbana, desde que as obras sejam iniciadas no prazo de três anos a contar da data de aquisição.

Existem ainda medidas de apoio à recuperação de fachadas, a isenção de taxas de ocupação de via pública e de procedimentos administrativos, a redução nas taxas de urbanismo, descontos em materiais de construção, financiamentos com condições especiais, e ainda uma medida de proximidade ao Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana, onde há uma maior proximidade aos funcionários municipais responsáveis pelo programa para eventuais esclarecimentos e/ou exposições.

O apoio à recuperação de fachadas consiste num incentivo de 6€/m² para edifícios unifamiliares e 9€/ m² para edifícios multifamiliares para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais que confinem com vias ou largos públicos, nos prédios que possuam autorização de utilização há mais de 10 anos.

A isenção de taxas de ocupação de via pública e de procedimentos administrativos é aplicada por motivos de obras, quando esteja em causa a pintura das fachadas e a reparação e substituição de caleiras ou algeroz, janelas e portas e existe a necessidade de ocupar espaço da via pública.

A redução nas taxas municipais de urbanismo é aplicável em função do número de dependentes que compõem o agregado familiar, no caso de existir um dependente existe uma redução de 10%; dois dependentes, 15%; três ou mais dependentes, 20%.

8. Enquadramento da área de estudo: ARU Sobreiro/Achada/Caeiros

O estágio realizado na Câmara Municipal de Mafra incide sobre uma parte da ARU do Sobreiro/Achada/Caeiros cuja delimitação foi publicada em Diário da República 2ª série, através do Aviso nº. 6338/2018, de 14 de maio.

No âmbito do Programa Estratégico da Reabilitação Urbana, a CMM veio a definir algumas ARU com o intuito de reconverter o tecido urbano e dinamizá-lo, de forma a obter áreas económicas mais atrativas, através de novas dinâmicas de vivência, novos polos atrativos e pela necessidade de aumentar a sua competitividade e atratividade, num plano quer concelhio, quer regional (CMM, 2018a).

De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM), que define o sistema urbano, a área do território onde a ARU Sobreiro/Achada/Caeiros se insere, é classificada com o nível II, conferindo-se uma capacidade de edificação menor do que se fosse de nível I. De acordo com o PDM, a ARU situa-se em solo urbano na sua totalidade, apresentando “singularidades próprias, que carecem de uma ação integrada de regeneração, que potencia a sua resiliência”, sendo a primeira ARU em solo urbano com este nível a ser concretizada (CMM, 2018a).

Atualmente existe a delimitação de 3 ARU localizadas nos núcleos urbanos principais do concelho, de nível urbano I (Mafra, Ericeira e Malveira/Venda do Pinheiro). O Município de Mafra sentiu a necessidade de iniciar novas delimitações para níveis urbanos inferiores, como é o caso desta ARU, que de acordo com a respetiva memória descritiva são “fundamentais para assegurar que as ações territoriais previstas sejam abrangentes a todo o território municipal e se enquadrem no POR Lisboa 2020” (CMM, 2018a).

A ARU do Sobreiro/Achada/Caeiros “tem uma área de 232,16 hectares e corresponde, de modo genérico, à conurbação dos aglomerados urbano do Sobreiro, Achada e Caeiros, localizados no corredor central de ligação entre os principais núcleos urbanos do município, e em área delimitada no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)” (CMM, 2018a).

De acordo com os valores obtidos pela sobreposição da Cartografia de 2010, homologada, com o limite proposto da ARU (Figura 8) e tendo em conta os CENSOS 2011, existe um número estimado de prédios de 3924, com um número estimado de 1163 alojamentos e com uma população de cerca de 2403 habitantes (CMM, 2018a).

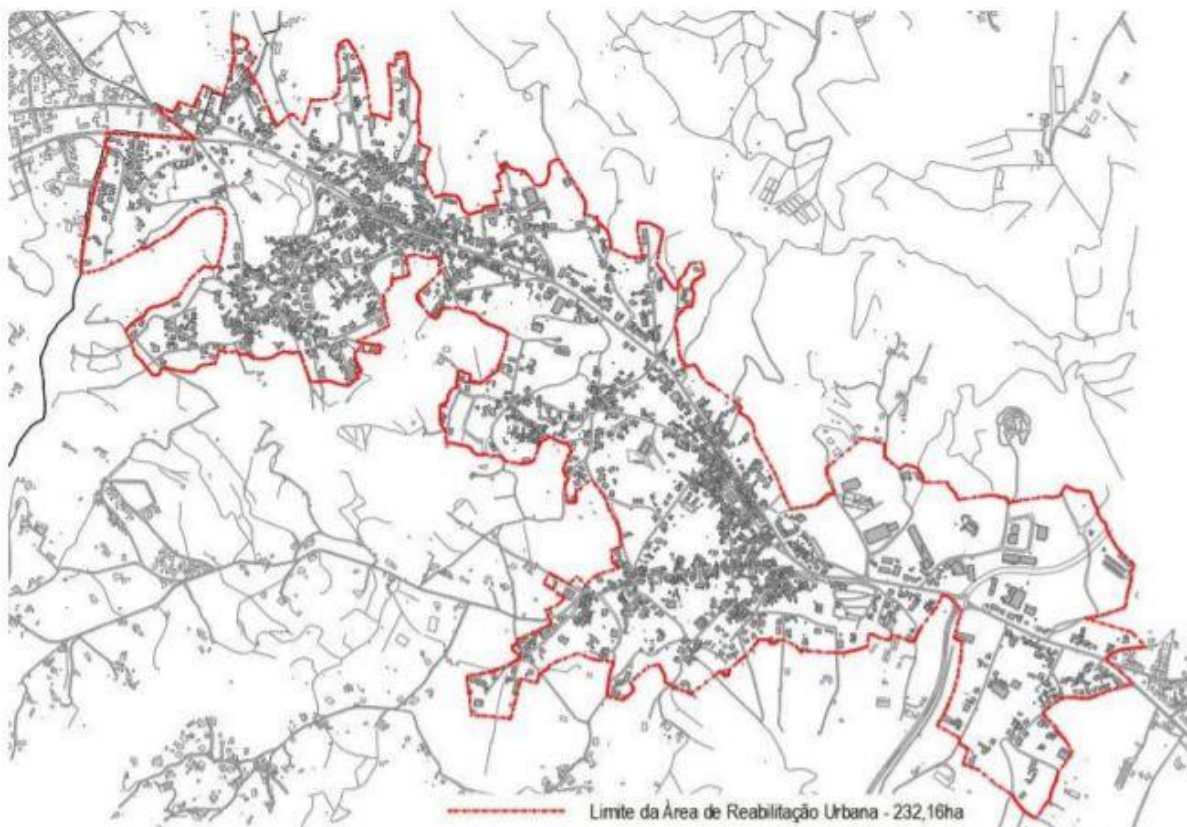


Figura 11- Limite da ARU Sobreiro/Achada/Caeiros

Fonte: Memória descritiva da ARU Sobreiro/Achada/Caeiros, CMM.

8.1 Sobreiro

O Sobreiro é uma localidade que se desenvolve ao longo da Estrada Nacional 116 que faz a importante ligação entre Mafra e Ericeira, onde existem inúmeras edificações junto à berma da estrada, cujo estado de conservação é mau, em grande parte devido ao tráfego automóvel junto destas. Este é um percurso que apresenta alguns problemas viários, onde se denota grandes constrangimentos devido ao grande fluxo automóvel nesta estrada e ainda problemas ao nível de percursos pedonais, onde permanece uma quase inexistência dos mesmos.

Apesar da construção da autoestrada A21, que suavizou o número de veículos na EN116, atualmente tem-se verificado novamente um aumento de automóveis em circulação nesta mesma estrada em detrimento da autoestrada. Também a reconfiguração da Circular Regional Interior de Mafra veio a solucionar alguns constrangimentos na circulação viária através da construção de uma rotunda na entrada nascente do Sobreiro e que visa a homenagear a principal atividade de destaque neste território, a olaria.

O Sobreiro tem ainda um potencial turístico, o que por si torna a questão da reabilitação urbana ainda mais importante nesta ARU e em particular dada a sua proximidade à Ericeira. Elemento importante para este potencial turístico é a Aldeia Museu José Franco, que constitui “uma das mais reconhecidas aldeias musealizadas do país” e ainda o parque de campismo do Sobreiro que conta já com 76 anos, e que se localiza mesmo junto da EN116 (CMM, 2018a).

Esta localidade apresenta um potencial turístico elevado, contudo carece de uma requalificação urbana, mais especificamente na área da Aldeia Museu José Franco e do Parque de Campismo, a nível do espaço público envolvente, contemplado o privilégio da proximidade ao campo e à natureza. Contudo, uma vez que as áreas supramencionadas são do domínio privado, a intervenção nos mesmos deve ser efetuada pelos proprietários uma vez que a Câmara Municipal não tem autoridade para intervir nesses espaços, podendo apenas intervir no espaço público na envolvente.

Na carta de classificação e qualificação do solo do PDM, aprovado em 2015, estes são espaços designados como área de equipamentos e de outras estruturas, apresentando ainda um enorme potencial relativamente a espaços públicos que, no entanto, carece de intervenção que “os dinamize e devolva o valor de uso público” (CMM, 2018a).

Com esta designação, o regulamento do PDM¹⁷, através do artigo nº34 prevê que estas sejam áreas “afetas ou a afetar a equipamentos, estruturas, infraestruturas ou ocupações que não conferem o estatuto de solo urbano, compatíveis com o estatuto de solo rural.”.

Nestes espaços, como disposto no artigo 35º, são admitidos “equipamentos, estruturas e infraestruturas indispensáveis à defesa nacional, segurança pública e à proteção civil, de reconhecido interesse para o concelho” e ainda “associados a atividades económicas e sociais” desde que estes salvaguardem a sustentabilidade ambiental e paisagística da envolvente (PDM, 2017).

Ainda de acordo com o regime de edificabilidade do PDM, no seu artigo 36º, estes equipamentos, estruturas e infraestruturas indispensáveis à defesa nacional, segurança pública e proteção civil, têm uma área total máxima de construção de 4.000m² e uma altura máxima de fachada de 8m, enquanto os edifícios associados a atividades económicas e sociais têm uma área máxima de construção de 2.000m², a mesma altura de fachada, 8m, contudo “sempre que

¹⁷ Plano Diretor Municipal de Mafra / Alteração por adaptação para efeitos de transposição das normas do POOC Alcobaça-Mafra (volume 1 – regulamento). P.30

ocorra a desativação das atividades económicas e sociais, devem estas áreas ser objeto de recuperação paisagística, passando a integrar a categoria de solo rural adjacente” (PDM, 2017).

De forma geral, o edificado do Sobreiro é composto por habitações unifamiliares essencialmente, sendo notório o estado degradado de muitos edifícios e com variadas construções em ruínas. Existem também diversos casos de habitações que estão devolutas, o que torna o ambiente urbano menos atrativo.

8.2 Achada

Tal como o Sobreiro, também a Achada tem no seu eixo central a EN116, que apesar de ter tido uma forte importância no que concerne ao desenvolvimento da localidade, constitui ainda um obstáculo no que toca a espaços públicos. Conforme ocorre no Sobreiro, onde existem muitas edificações na berma deste eixo, na Achada foram tomadas medidas que contrariam esse fenómeno, nomeadamente através do alargamento da estrada principal.

Além dessa medida foram ainda criadas bolsas de estacionamento e alguns passeios aquando de novas construções particulares, no entanto, a CMM afirma que se mantém uma deficitária capacidade de urbanidade.

Na Achada existe ainda uma ciclovia/percurso pedonal de ligação à Ericeira que tem como principal função contrariar a deficiente mobilidade pedonal que existe ao longo do eixo central.

Nesta localidade existem também algumas construções que impedem a centralidade e que criam alguns constrangimentos na mobilidade, onde constituem um espaço que facilmente se poderia tornar mais atrativo que, no entanto, não é utilizado e cria os problemas mencionados.

Nesta localidade existem ainda espaços que a CMM considera primordiais relativamente à requalificação como o largo da Igreja da Achada, onde existe uma forte componente cultural uma vez que é nesse mesmo largo que existe a festa anual da localidade e que assume um papel importante para o associativismo e para a comunidade local.

Esta é também uma localidade cujas atividades económicas se localizam junto do eixo viário principal, sendo assim de grande importância a sua regeneração de forma a garantir a sustentabilidade e atratividade destas atividades económicas.

8.3 Caeiros

Caeiros é uma localidade que se encontra a Sul da Achada, que revela grandes diferenças das outras duas localidades da ARU. Esta é uma localidade com menores dimensões que as restantes e com menos polos de atratividade e de vivência, pelo que necessita de inúmeras alterações para reverter essa situação.

Esta é uma localidade “de tez mais pacata e em sintonia com o solo rural”, “mantém um timbre de acalmia” e menos frenético que as restantes, mas que pela sua interligação física, interage com o Sobreiro e Achada como um conjunto, sendo a razão para a sua integração nesta ARU (CMM, 2018a).

Existem grandes problemas no espaço público nesta localidade, nomeadamente no que toca à ausência de passeios, de espaços públicos atrativos, e existem ainda diversos problemas no que concerne ao estado de conservação do edificado, uma vez que este se encontra em mau estado de conservação.

O principal polo de atratividade de Caeiros, a Escola Básica de Caeiros, apresenta uma grande necessidade de requalificação, sendo que em tempos havia sido “sinónimo de vivência da população” e que após o seu fecho se acabou por perder (CMM, 2018a).

Em suma, é perceptível que esta ARU está claramente deficitária, quer ao nível de várias infraestruturas, quer ao nível do edificado, com edifícios habitacionais em mau estado de conservação e muitos edifícios devolutos ao longo do eixo central (EN116) e ainda com problemas de estacionamento, principalmente em áreas de atividades económicas. No que concerne às estruturas viárias o território carece de circuitos pedonais e mesmo os que existem carecem de qualidade e acessibilidade, existem espaços públicos em elevado estado de degradação e alguns sem qualquer tipo de uso à imagem do edificado, existem diversas situações de conflito viário devido a arruamentos com um perfil reduzido.

Ainda no que diz respeito aos espaços públicos, denota-se uma falta de atratividade, apresentando uma incapacidade para potenciar a permanência da população e existe também um défice de espaços verdes de estar e de lazer, assim como a ausência de corredores verdes com capacidade de proporcionar à população uma circulação confortável e agradável.



Figura 12- ARU Sobreiro/Achada/Caeiros

Fonte: GeoMafra.

9. Trabalho desenvolvido

Em virtude de a área da ARU ser de elevada dimensão no que concerne ao elevado número de edifícios e o estágio ser de curta duração, foi decidido delimitar uma área menor (representada na figura 14), que incide no Sobreiro, onde houve a intenção de abranger diferentes tipos de uso do edificado.

Assim, a área delimitada incide sobre áreas com maior e mais diversificado património habitacional, cultural e industrial.

Esta delimitação foi realizada de forma a poder trabalhar com dados de diferentes tipos de edificado e com especial incidência em edifícios constantes na memória descritiva da ARU em questão, que são identificados como relevantes neste território, nomeadamente a Aldeia José Franco, a Igreja e o Largo do Sobreiro, bem como edifícios degradados que corresponderam no passado a espaços noturnos que ofereciam vivência ao local.

Assim, a norte da estrada nacional, observa-se uma predominância de edifícios com fins industriais e comerciais e um vasto leque de vazios urbanos.

Junto à EN116 verifica-se uma área com um misto de usos, quer habitacional, quer em termos de comércio e serviços, e onde se destaca ainda o maior património cultural existente na ARU, como é o caso da Aldeia José Franco ou ainda equipamentos como o parque de Campismo do Sobreiro.

A Sul da EN116, a utilização do edificado como habitação é uma constante, existindo aí um elevado número de moradias.

Com esta delimitação efetuada, observa-se um total de 683 edifícios, dos quais 260 contam para estatística, ou seja, que têm um uso definido.

É importante salientar que embora haja um total de 683 edifícios, e apenas 260 contam para estatística, isto verifica-se porque os remanescentes 523 correspondem a edifícios anexos ou a pequenos polígonos inseridos no *ArcGis*.

9.1. Preparação dos levantamentos

Antes de realizar o trabalho de campo, nomeadamente os levantamentos, é necessário preparar toda a base de dados para posteriormente se inserir os registos na mesma. No presente

trabalho, a base de dados foi preparada com recurso ao ArcGis, através da ferramenta *ArcCatalog*.

Na ferramenta anteriormente mencionada é criada uma *geodatabase*, com a ligação (.gdb), dentro dessa mesma *geodatabase* é criada uma *feature dataset* que armazena uma *feature class* (.shp), sendo-lhe atribuída a designação de edifício no caso do presente relatório.

Dentro dessa mesma *feature class* são criados diversos campos, de variados formatos, dependendo sempre do tipo de informação que se pretende inserir nos mesmos campos. Essa informação neste trabalho pode ser inserida em três formatos, sendo eles: data, texto ou número. Além de se definir o tipo dos campos, tem de ser definido também o número de caracteres máximo.

No caso prático, os campos com o tipo número são:

- Número de levantamento;
- Número de pisos total;
- Número de pisos abaixo da cota de soleira;
- Número de pisos acima da cota de soleira;
- Número da fotografia do edifício;
- Número de polícia.

Os campos do tipo texto são:

- Número de fogos¹⁸;
- Número de residentes¹⁹
- Nome da freguesia;
- Estado de conservação do edifício;
- Época de construção do edifício;
- Tipo de edifício;
- Tipo de utilização do edifício;
- Cor;
- Existência de anexos;
- Existência de estacionamento;

¹⁸ Quer o número de fogos, quer o número de residentes são identificados nos campos como tipo texto uma vez que em diversas situações não havia informação (S/i) sobre esses dados, como tal se pertencessem a um campo do tipo número isso não seria possível.

¹⁹ Idem

- Existência de garagem;
- Parquímetro;
- Logradouro;
- Muros;
- Elevador;
- Acessibilidades.

Com o tipo data:

- Data de inserção dos dados.

Importa ainda salientar que toda a preparação da *geodatabase* é realizada sob o domínio do *ArcCatalog*, contudo, a inserção dos dados nessa mesma *geodatabase* só é possível de realizar na ferramenta *ArcMap*.

Avaliação do estado de conservação

É de especial relevância mencionar que a avaliação do estado de conservação dos imóveis aquando da realização dos levantamentos foi realizada com base no estado em que a fachada e a cobertura se encontram, a pintura e ainda o material utilizado nos vãos, à data da saída de campo. Contudo, uma vez que havia a impossibilidade de entrar nos edifícios, para efeitos de benefícios do programa “Maфра Requalifica”, a comissão de técnicos tem a função de realizar uma vistoria ao edifício, afim de fazer uma avaliação mais pormenorizada conforme determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (CMM, 2016b).

Esta avaliação do estado de conservação é classificada em cinco níveis: Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo. Sendo que a avaliação “Péssimo” é atribuída para edifícios devolutos e/ou em ruínas.

Nas imagens seguintes podem ser observados alguns exemplos do edificado na área delimitada para cada um destes níveis de conservação.



Figura 13- Estados de conservação do edificado (a – Excelente; b – Bom; c – Médio; d - Mau; e - Péssimo)

Importância do Portal GeoMafra – SIG Municipal nos levantamentos

O portal GeoMafra é uma ferramenta muito importante na realização deste trabalho, mais especificamente em ambiente de gabinete, após a saída de campo.

O acesso a esta plataforma permitiu esclarecer algumas dúvidas, que no momento da ida ao terreno não conseguiam ficar esclarecidas, principalmente referentes a campos da base de

dados como o número de polícia, o número de fogos, o número de pisos, a presença ou não de anexos e ainda, os limites da propriedade onde o edifício se insere.

A consulta de processos no sistema (através do portal GeoMafra) foi essencial para a inserção de dados relativos à época de construção. Esta informação foi obtida através da verificação da data do Alvará de utilização.

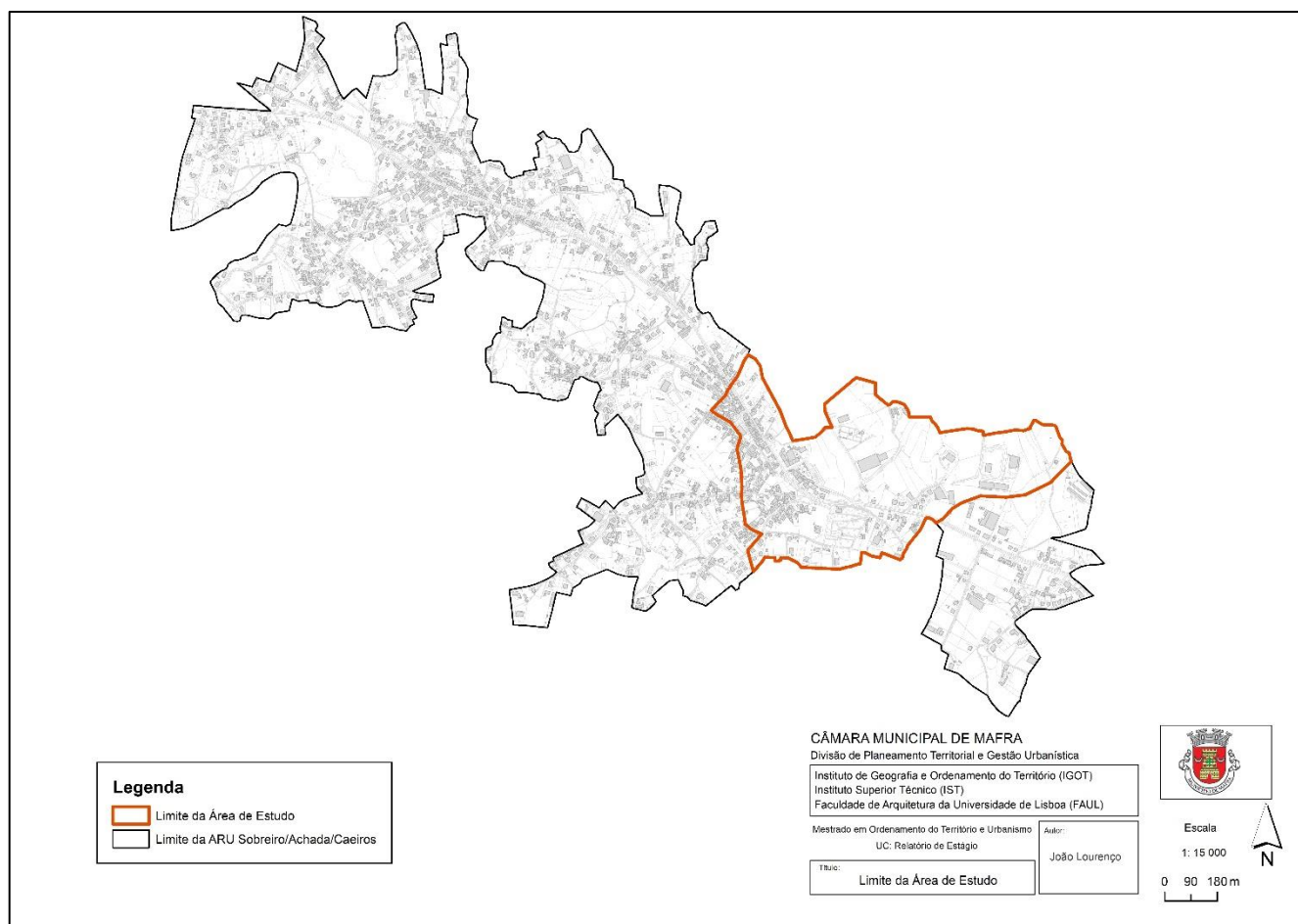


Figura 14- Delimitação da área de estudo

9.2 Levantamento de campo

Como já foi referido, com recurso à ferramenta ArcGis foram criados campos na tabela associada aos elementos gráficos para armazenar a informação dos levantamentos sobre o edificado. Nesses mesmos campos pretende-se registar a informação presente na tabela 5.

Tabela 5 - Campos dos levantamentos realizados

	Descrição	Observações
Nome Freg	Nome da freguesia	"Maфра" ²⁰
Numero Lev	Número do levantamento correspondente ao edifício	Exemplo: "001"
Estado	Estado de conservação do edifício	"Péssimo"; "Mau"; "Médio"; "Bom"; "Muito Bom"
Epoca	Época de construção do edifício	Exemplo: "de 1961 a 1970"
Tipo Edifi	Tipo de edifício	"Habitação unifamiliar"; "Habitação bifamiliar"; "Habitação multifamiliar"; "Indústria"; "Barracão Agrícola"
Tipo Utili	Tipo de utilização do edifício	"Habitação"; "Comércio"; "Comércio e serviços"; "Habitação e comércio"; "Habitação e serviços"
Anexos	Anexos	"Sim"/"Não"
Estacionam	Estacionamento	"Sim"/"Não"
Garagem	Garagem	"Sim"/"Não"
Parquimetr	Existência de parquímetros na rua	"Não" ²¹
Logradouro	Existência de logradouro	"Sim"/"Não"
Muros	Existência de Muros circundantes ao edifício	"Sim"/"Não"
Elevador	Existência de Elevador	"Sim"/"Não"
Entrada Ca	Acessibilidades para cadeiras de rodas	"Sim"/"Não"
Revestimen	Revestimento exterior	Exemplo: "Reboco tradicional"
Estrutura	Tipo de estrutura do edifício	Exemplo: "Betão armado"
Cobertura	Cobertura/telhado	Exemplo: "Inclinado - telha cerâmica"
Vaos	Material dos Vãos	Exemplo: "Madeira"
Servico RS	Serviço de Resíduos Sólidos	"Sim" ²²
Processos	Processos do edifício	Exemplo: "OP-485/2019"
Fotografia	Fotografia do edifício	Corresponde ao número do levantamento
Observacao	Observações	Exemplo: "Devoluto"
ARU	Área de Reabilitação Urbana correspondente	"Sobreiro/ Achada/ Caeiros" ²³

²⁰ Todos os edifícios estão localizados na freguesia de Maфра.

²¹ Não existem parquímetros em toda a ARU Sobreiro/Achada/Caeiros.

²² Todo o município de Maфра é servido de rede de Resíduos Sólidos.

²³ A ARU é sempre Sobreiro/Achada/Caeiros.

Para além dos campos presentes na tabela 5, existem ainda na tabela de atributos os seguintes campos:

- Número de alojamentos (Num Alojam);
- Número de residentes (Num Reside);
- Número de pisos (Num Pisos);
- Número de pisos abaixo da cota de soleira (Npisos Aba);
- Número de pisos acima da cota de soleira (Npisos Aci);
- Cor da fachada (Cor);
- Número de polícia (Npolicia).

É importante referir que alguns destes campos já estavam previamente preenchidos (após algumas operações no software) com informação do Instituto Nacional de Estatística (INE).

A operação referida trata-se da utilização do comando *Join* do ArcGis, onde a informação fornecida pelo INE é cruzada com a tabela de atributos, através de um campo comum (Key), ficando automaticamente inserida. Contudo, a informação nem sempre é precisa, como tal, todos os campos previamente preenchidos foram confirmados ou corrigidos aquando da realização do trabalho de campo.

A informação que o INE fornece para este trabalho incidiu essencialmente nos seguintes campos:

- Época de construção do edifício;
- Tipo de edifício;
- Tipo de utilização do edifício;
- Número de fogos;
- Número de residentes;
- Número de pisos total;
- Número de pisos abaixo da cota de soleira;
- Número de pisos acima da cota de soleira;
- Existência de elevador;
- Acessibilidades para cadeira de rodas;
- Revestimento exterior;
- Tipo de estrutura do edifício;
- Cobertura/telhado.

Cada edifício corresponde a um polígono, cujo desenho está inserido numa *shapefile/feature class* no software *ArcGis*, sendo que estas mesmas *shapefiles/feature class* foram fornecidas pela Divisão de Sistemas de Informação Geográfica e é na na tabela de atributos de cada *shapefile/feature class* que os dados alfanuméricos, resultantes do levantamento de campo, estão inseridos. Sendo que a cada polígono, corresponde uma linha na tabela de atributos.

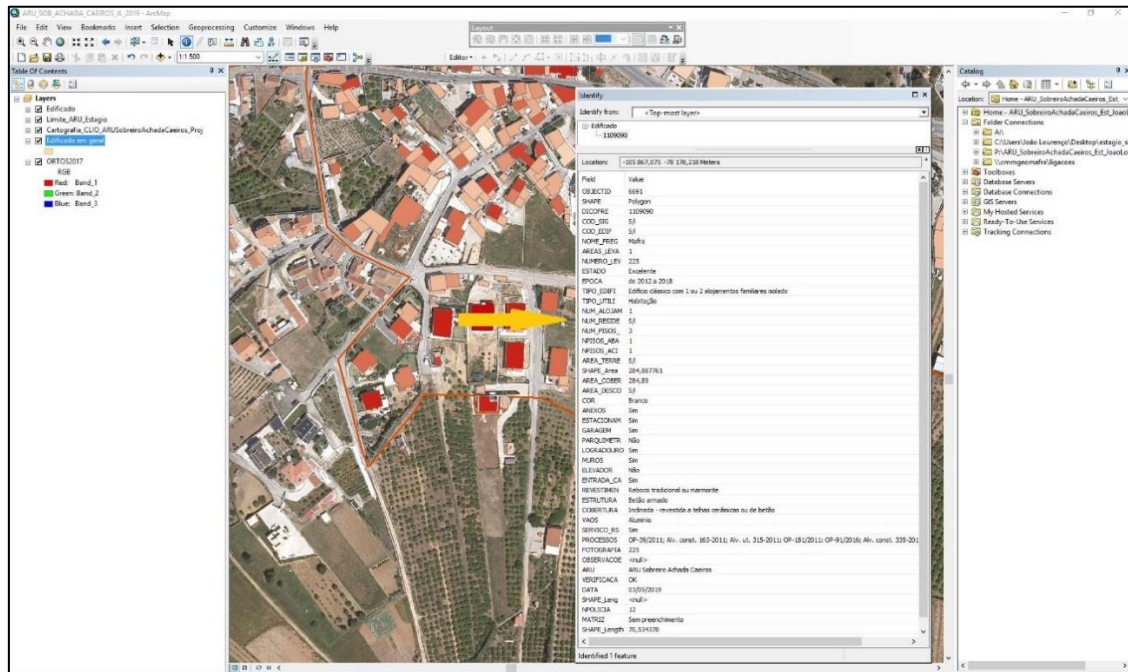


Figura 15- Representação da tabela alfanumérica dos dados correspondentes aos edifícios

Apesar de esta informação ter sido fornecida pelos serviços da CMM, alguns edifícios ainda não se encontravam vetorizados uma vez que a CMM só tem cartografia homologada pelo Instituto Geográfico Português (IGP) de 2010, assim, existe um lapso temporal de nove anos até à data do relatório. Como tal, recorreu-se aos ortofotomapas de 2017 para criar os polígonos em falta. Foi ainda necessário recorrer a ferramentas de edição do *ArcGis* para criar polígonos desses mesmos edifícios. Naturalmente esses mesmos edifícios criados não continham qualquer tipo de informação por parte do INE *a priori*.

É de especial importância ressaltar que apesar de o número de polígonos desenhados no projeto ser elevado (683 polígonos), não foram realizados levantamentos de 683 edifícios, foram assim levantados 260 edifícios, sendo que o remanescente são pequenas construções, como anexos, telheiros, garagens, etc. Estas pequenas construções e afins têm na tabela de atributos a informação “Não conta estat” ou seja, não contam para estatística.

9.3. Caracterização e diagnóstico

Após a realização do levantamento de campo e da sua verificação por parte das responsáveis pelo estágio, foram realizados diversos cartogramas representativos dos dados recolhidos ao longo do estágio, designadamente os seguintes:

- Carta de Ruínas;
- Carta Cromática;
- Época de construção;
- Estado de conservação;
- Número de Pisos;
- Número de fogos;
- Tipo de utilização;
- Localização de comércio, serviços e indústria;
- Tipo de edifício.

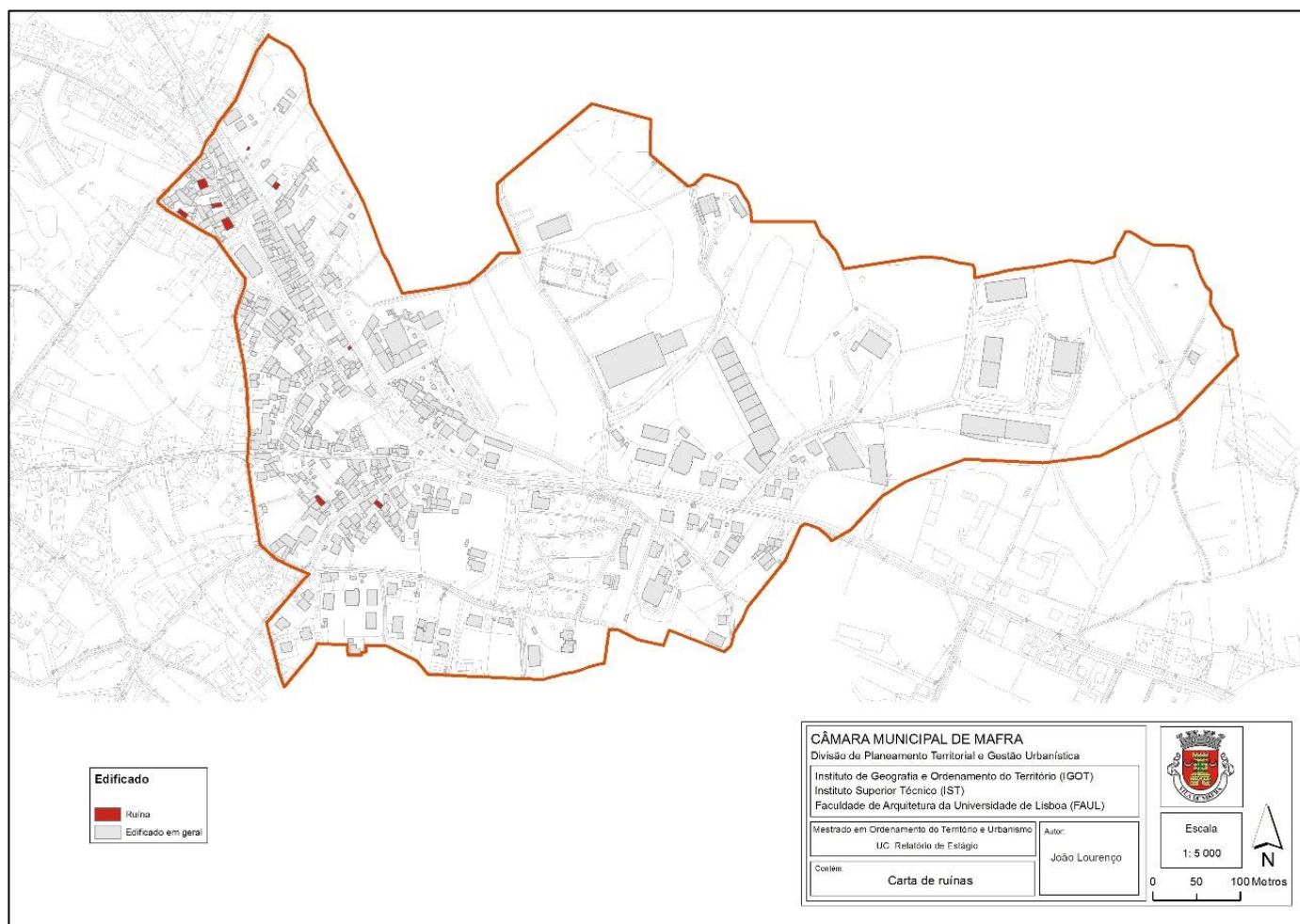


Figura 16- Carta de Ruínas

Na figura acima estão retratadas as ruínas existentes na área em estudo deste relatório. No total existem 9 edifícios em ruínas, localizados predominantemente no centro histórico do Sobreiro.

A existência destas ruínas constitui uma ameaça à urbanidade deste local, contudo, constitui uma oportunidade de reabilitação urbana, visando a revitalização do espaço envolvente ao centro histórico e à Igreja.

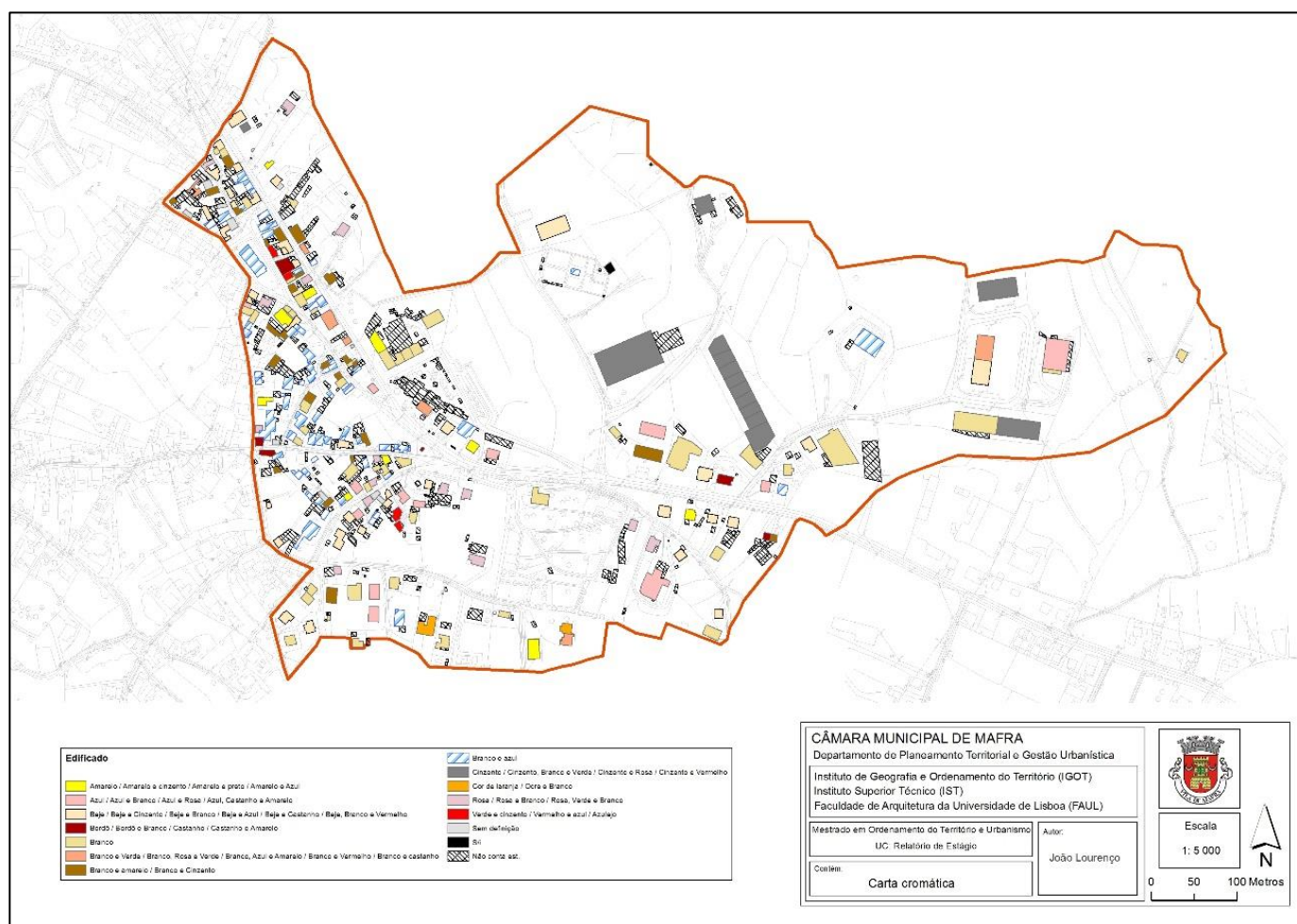


Figura 17 - Carta Cromática

No que concerne ao cromático adotado nas edificações da área de trabalho, encontra-se diversas cores na fachada do edifício, contudo, o branco e azul são as cores predominantes ao longo do território analisado.

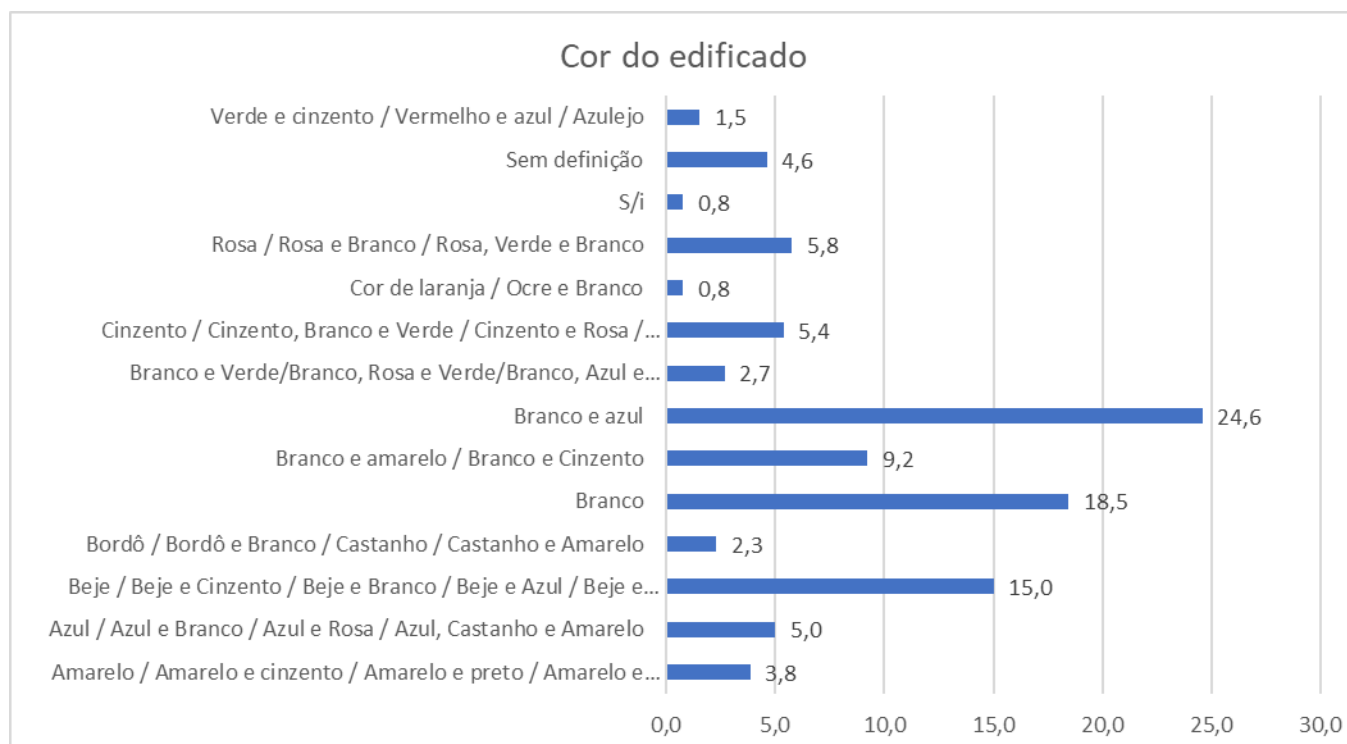


Figura 18 - Cor do edificado (%)

Na figura acima (Fig.17) observa-se um gráfico representativo da predominância cromática das edificações na área de estudo. Facilmente se denota grande predominância do **branco e azul** e do **branco**, com 24,6% e 18,5% do edificado a ser pintado com estas cores respetivamente.

Estas cores são apanágio de toda a fachada atlântica do município, sendo a olho nu a cor predominante na grande maioria do concelho.

De seguida observa-se um outro grupo com 15% do edificado a incluir a cor **beje** nas suas fachadas, sendo também esse um motivo de destaque.

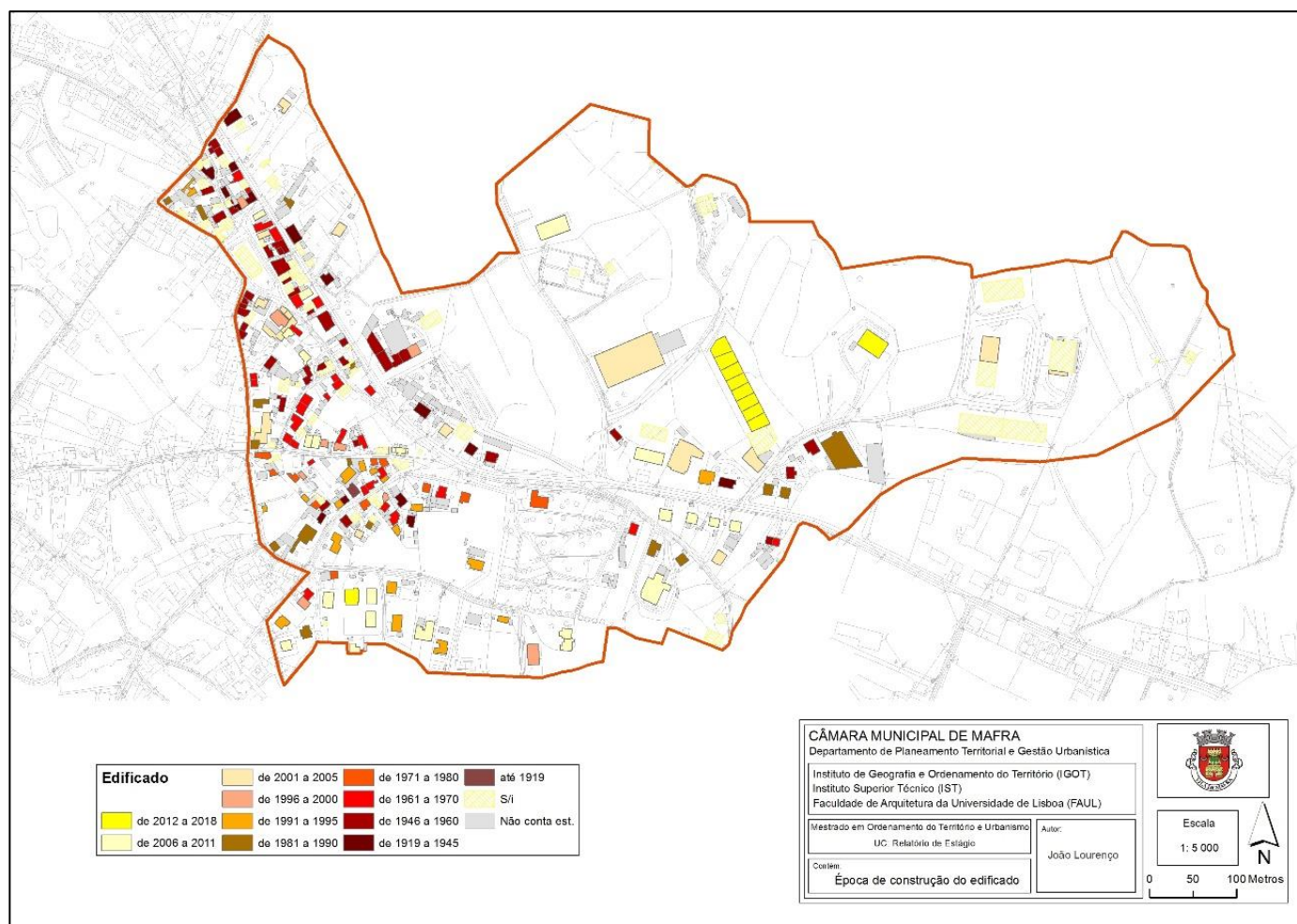


Figura 19 - Época de construção do edificado

Após a identificação dos edifícios de acordo com a sua época de construção na carta acima inserida, facilmente se verifica que existe uma grande concentração de edificado mais antigo no centro do Sobreiro e ao longo da EN116, sendo correspondente à área com maior densidade de edifícios, sendo a área mais antiga do Sobreiro.

Com esta concentração de edificado no centro, observa-se uma expansão para a zona Norte da ARU, que corresponde a uma zona onde predomina o comércio e serviços, bem como a presença de diversas indústrias ligadas à Olaria.

Também na zona a Sul da ARU encontra-se uma predominância de imóveis mais recentes, cuja função predominante é residencial, com moradias com maior área de implantação e que em cruzamento com a carta do estado de conservação se verifica que é onde se localizam os edifícios com melhor nível de conservação.

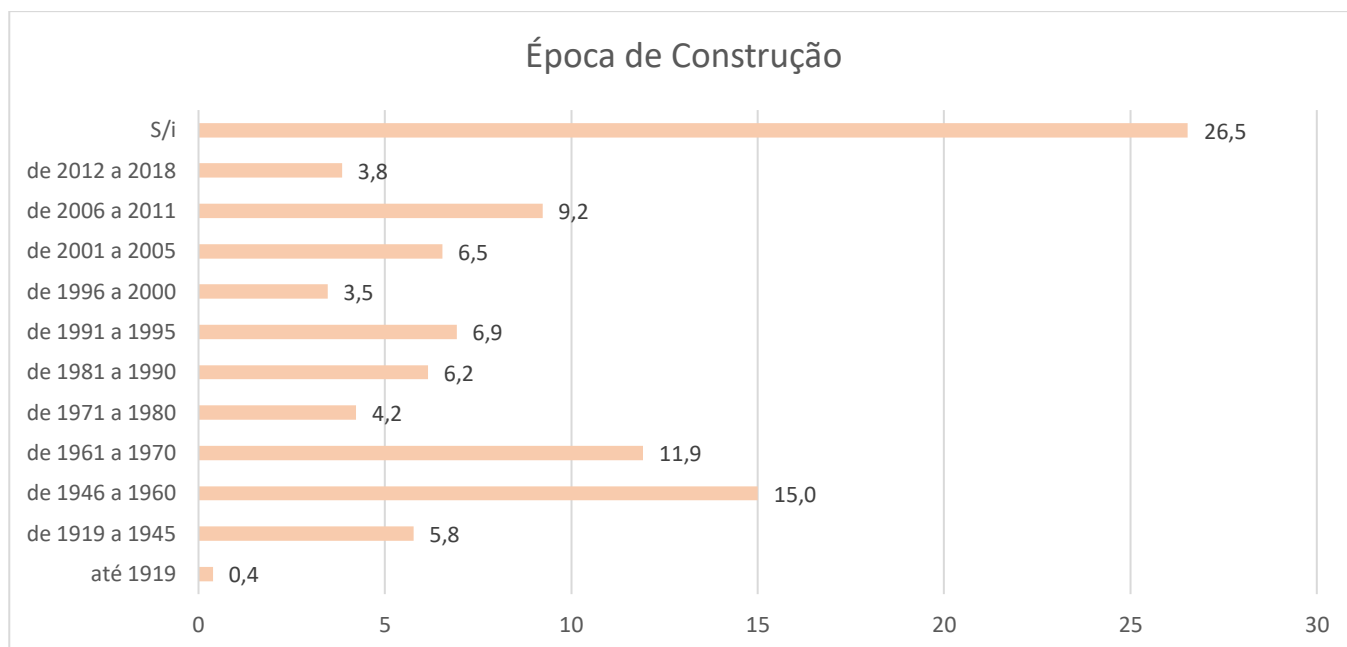


Figura 20 - Época de Construção do edificado (%)

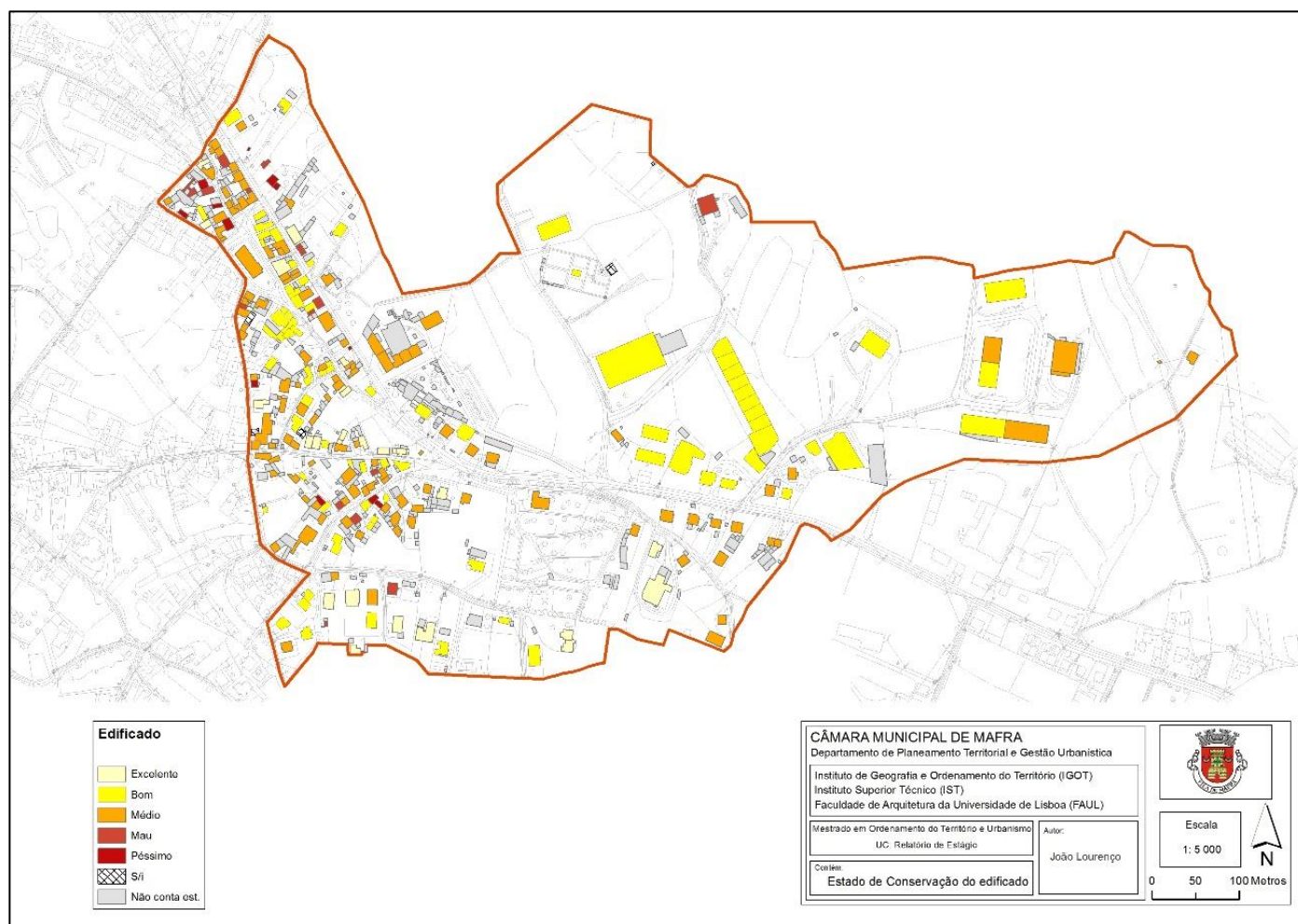


Figura 21 - Estado de Conservação do Edificado

Na figura 21, é cartografado o estado de conservação do edificado no território estudado, onde numa avaliação genérica é perceptível que existe uma predominância de um estado de conservação com o nível “médio”, contudo, esta informação é mais detalhada com recurso a uma análise estatística na figura seguinte.

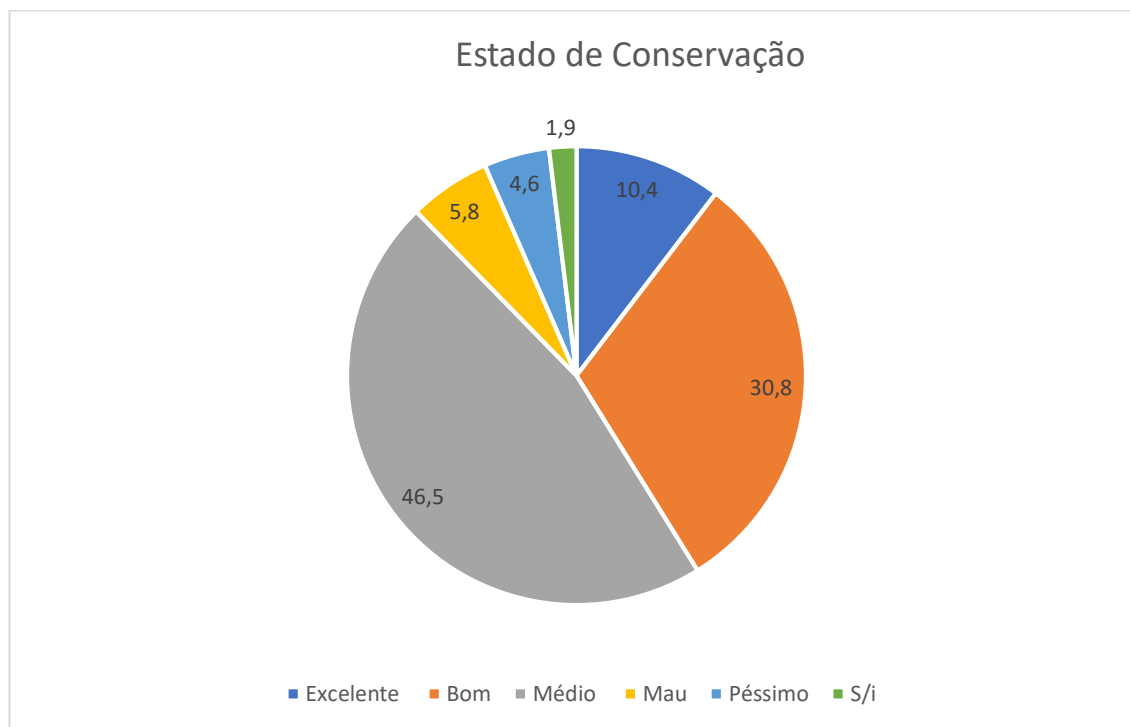


Figura 22 - Estado de Conservação do edificado (%)

Conforme se pode observar no gráfico representado na figura 22, é possível verificar a elevada percentagem de edifícios no estado de conservação médio, essa percentagem situa-se nos 46,5% sendo quase metade dos 260 edifícios levantados, correspondendo a 121 edifícios.

Por outro lado verificam-se 30,8% de edifícios em bom estado de conservação, edifícios esses situados a sul da EN116 e que correspondem aos edifícios cuja construção foi efetuada mais recentemente e que se localizam na periferia do centro histórico, ou seja, nos locais para onde o Sobreiro se tem expandido.

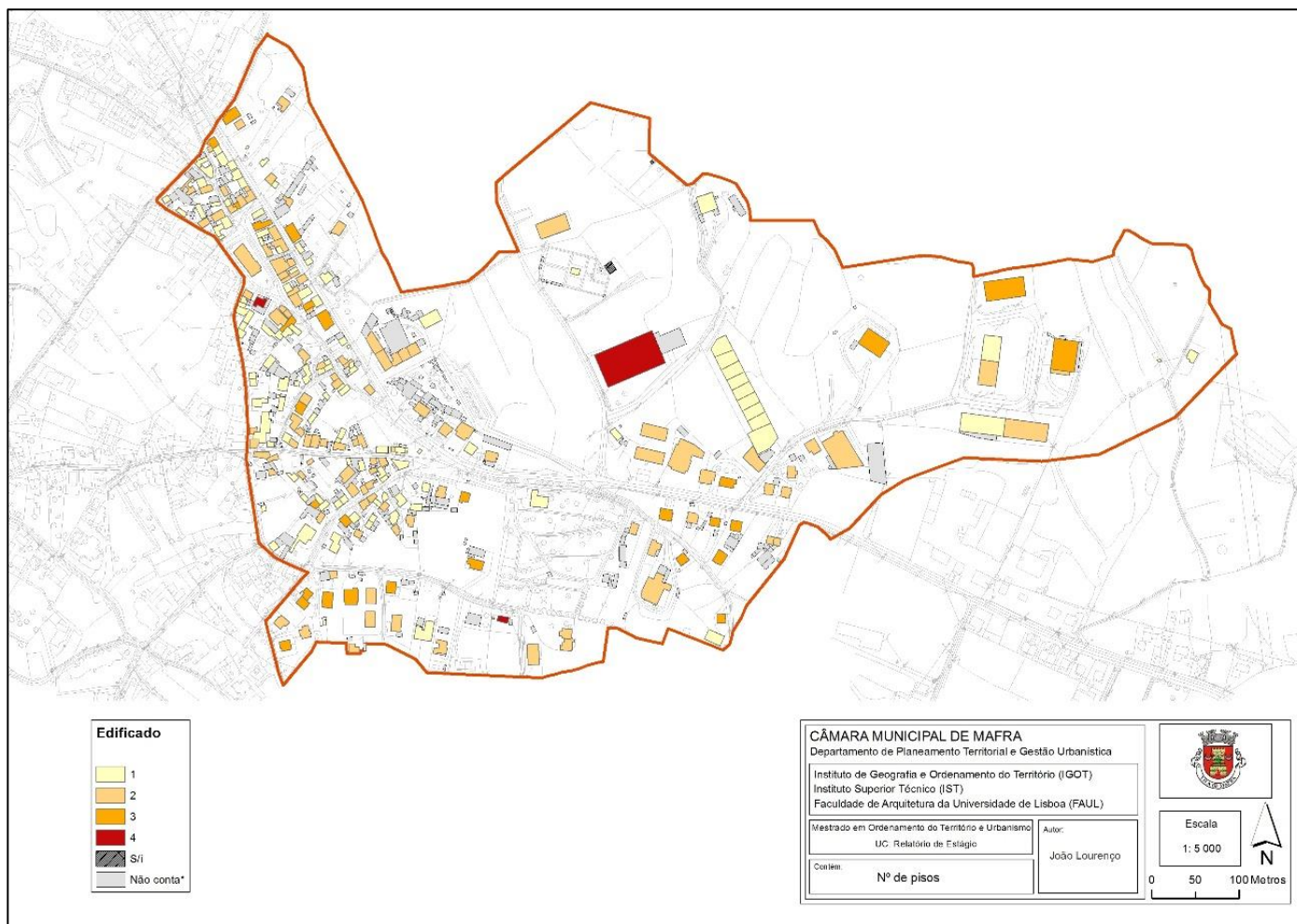


Figura 23 - Número de pisos

A figura 23 aborda o número de pisos de cada edifício, havendo uma predominância de edifícios com um e dois pisos, sendo que existem esporadicamente edifícios com quatro pisos conforme podemos observar no gráfico seguinte (figura 24), onde o edificado com um ou dois pisos tem um claro destaque, com valores de 43,8% e 43,1% respetivamente.

Estes dois valores traduzem-se em 114 edifícios com apenas um piso e 112 com dois pisos, nos 260 estudados, o que é muito representativo.

Observam-se ainda cerca de 11,2% (29 edifícios) com 3 pisos, que se localizam essencialmente junto à Estrada Nacional, e que são em diversos casos edifícios multifamiliares ou habitações com aproveitamento do sótão.

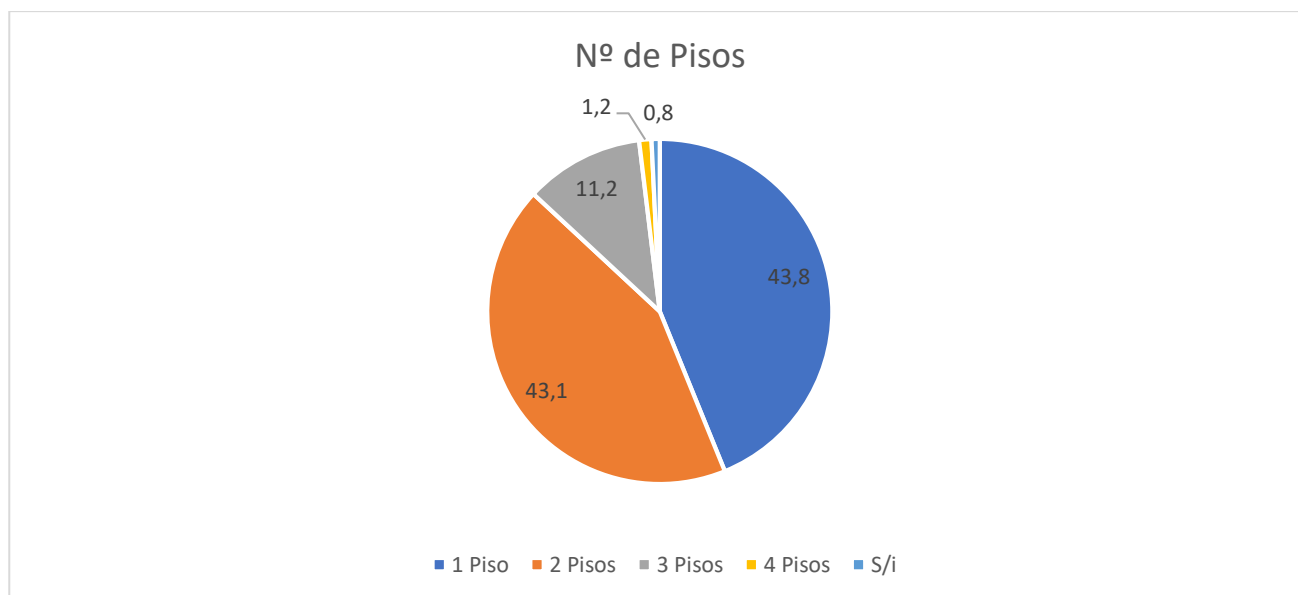


Figura 24 - Número de Pisos (%)

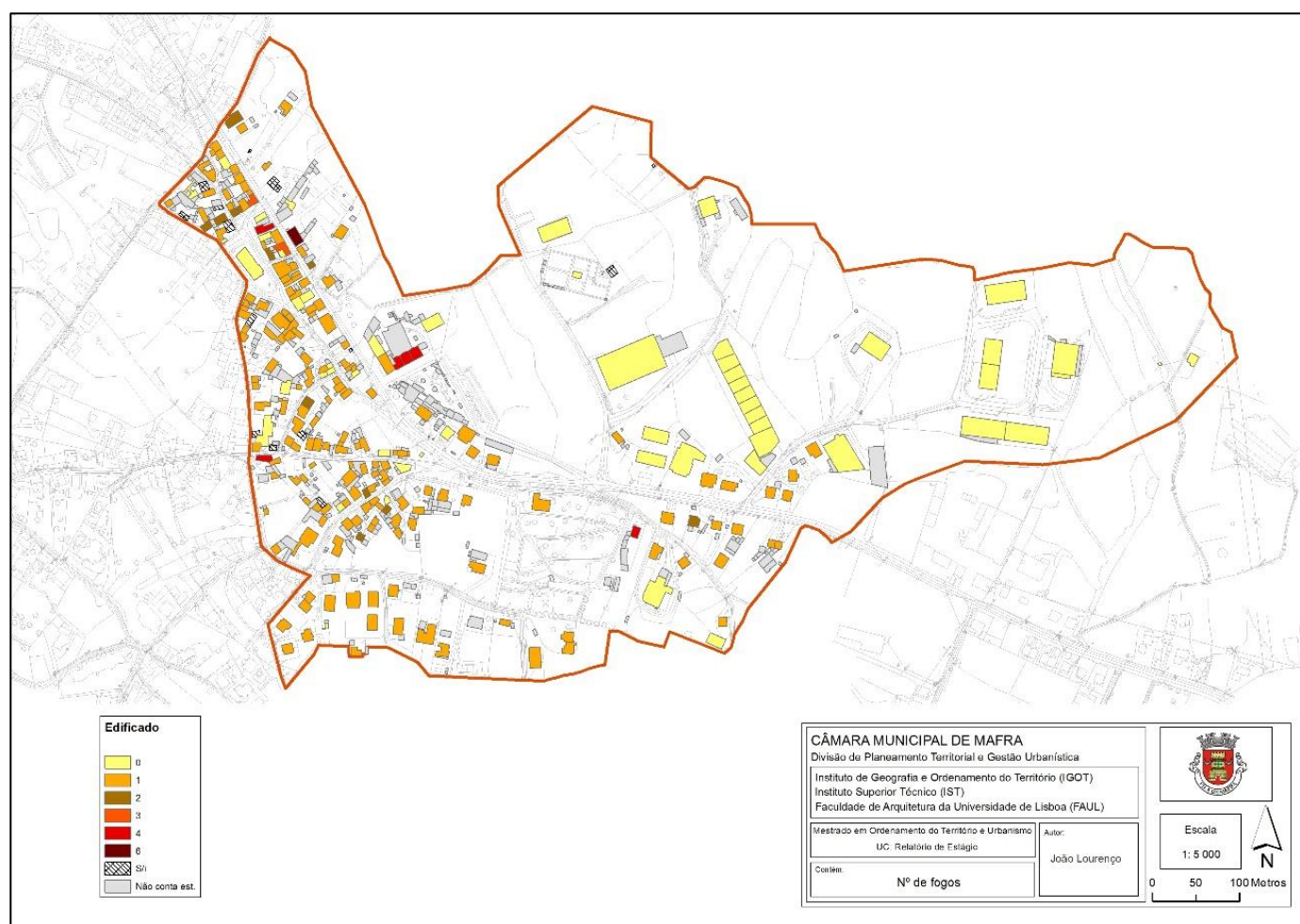


Figura 25 - Número de fogos

No cartograma acima representado, é retratado o número de fogos existentes por edifício, o que nos mostra que a maioria dos edifícios junto ao centro histórico do Sobreiro são edifícios com apenas um fogo, sendo que na área a Norte e Nordeste da zona em análise, praticamente só existem edifícios com zero fogos, o que é expectável uma vez que a larga maioria desses edifícios estão localizados numa zona mais industrial da ARU.

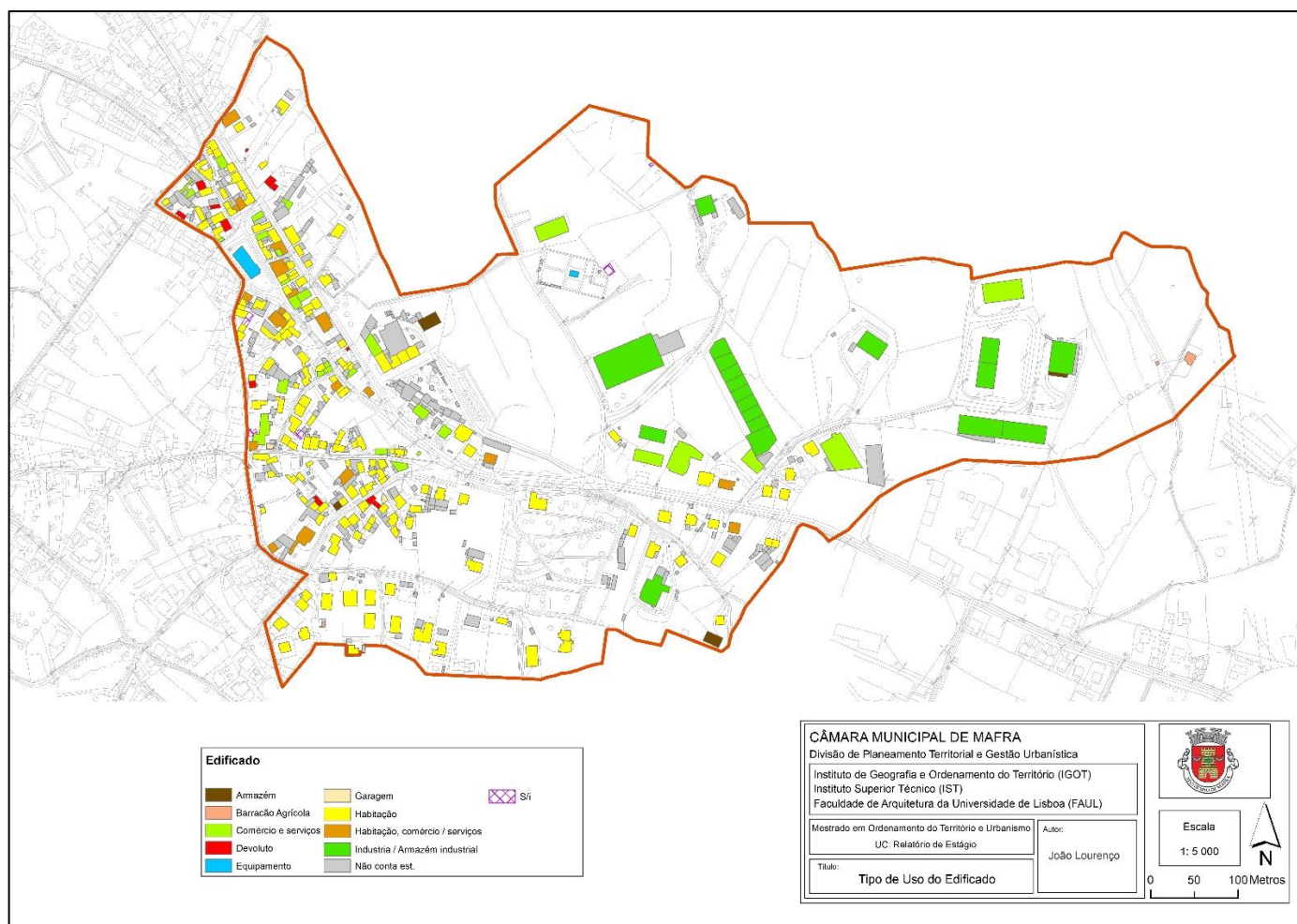


Figura 26 - Tipo de uso do edificado

Quanto ao tipo de uso do edificado nesta parcela da ARU, observa-se diversas classificações como Armazéns, Barracões Agrícolas, Devolutos, Equipamentos, Garagens, Comércio e Serviços e ainda Habitações, sendo estas últimas duas classes aquelas que se destacam neste território.

É de destacar ainda a presença de equipamentos neste território e que estão representados com a cor azul, que são o cemitério e a igreja do Sobreiro.

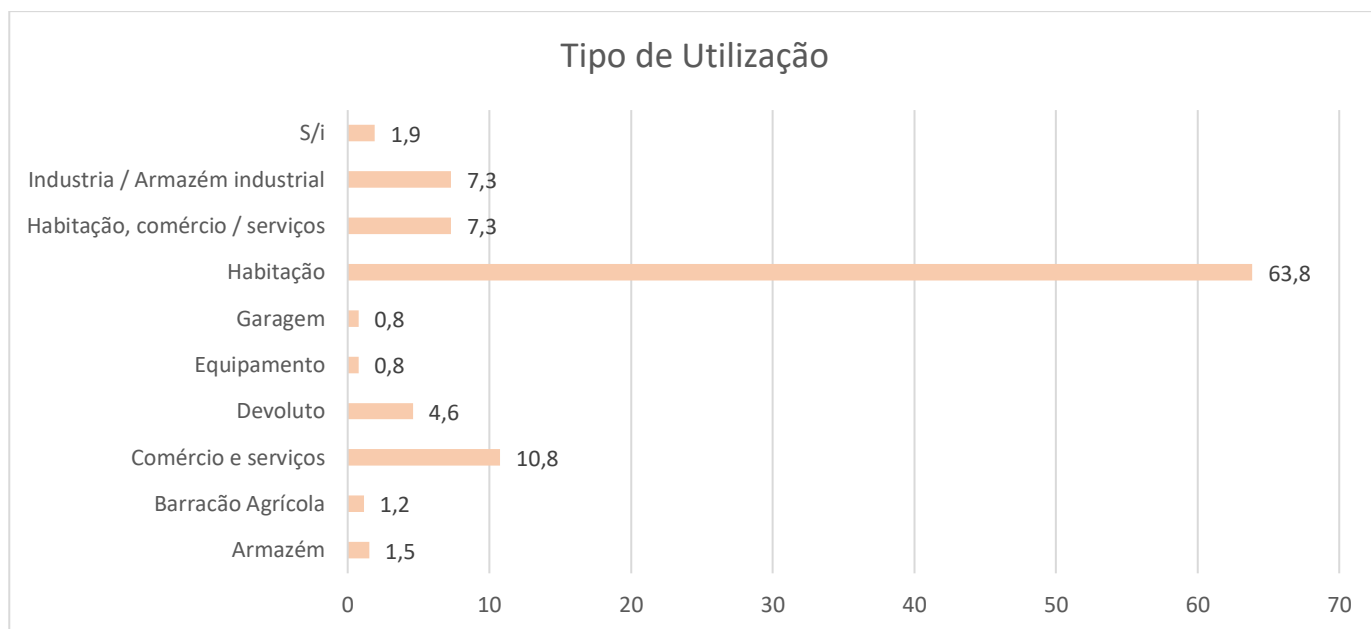


Figura 27- Tipo de utilização do edificado (%)

Observando as percentagens do tipo de utilização do edificado nesta parte da ARU, destaca-se claramente os 63,8% relativos a habitação (166 habitações), sendo que os edifícios com uso misto que incluía habitação não se encontram contabilizados nesta parcela.

Além deste elevado valor de edifícios habitacionais existem ainda 7,3% com um uso misto, designadamente, habitacional e com comércio ou serviços.

Este facto demonstra que o Sobreiro é efetivamente uma zona predominantemente residencial, contudo, observa-se também alguma indústria (7,3%) mais recente, essencialmente a norte da Estrada Nacional, que se dedica essencialmente à Olaria, mas que cada vez se tem diversificado mais a outras áreas como a construção.

Também o comércio e serviços tem alguma importância essencialmente no centro histórico, com 10,8% do edificado, e que corresponde maioritariamente a atividades económicas como a restauração, ou ainda atividades também elas relacionadas com a olaria.

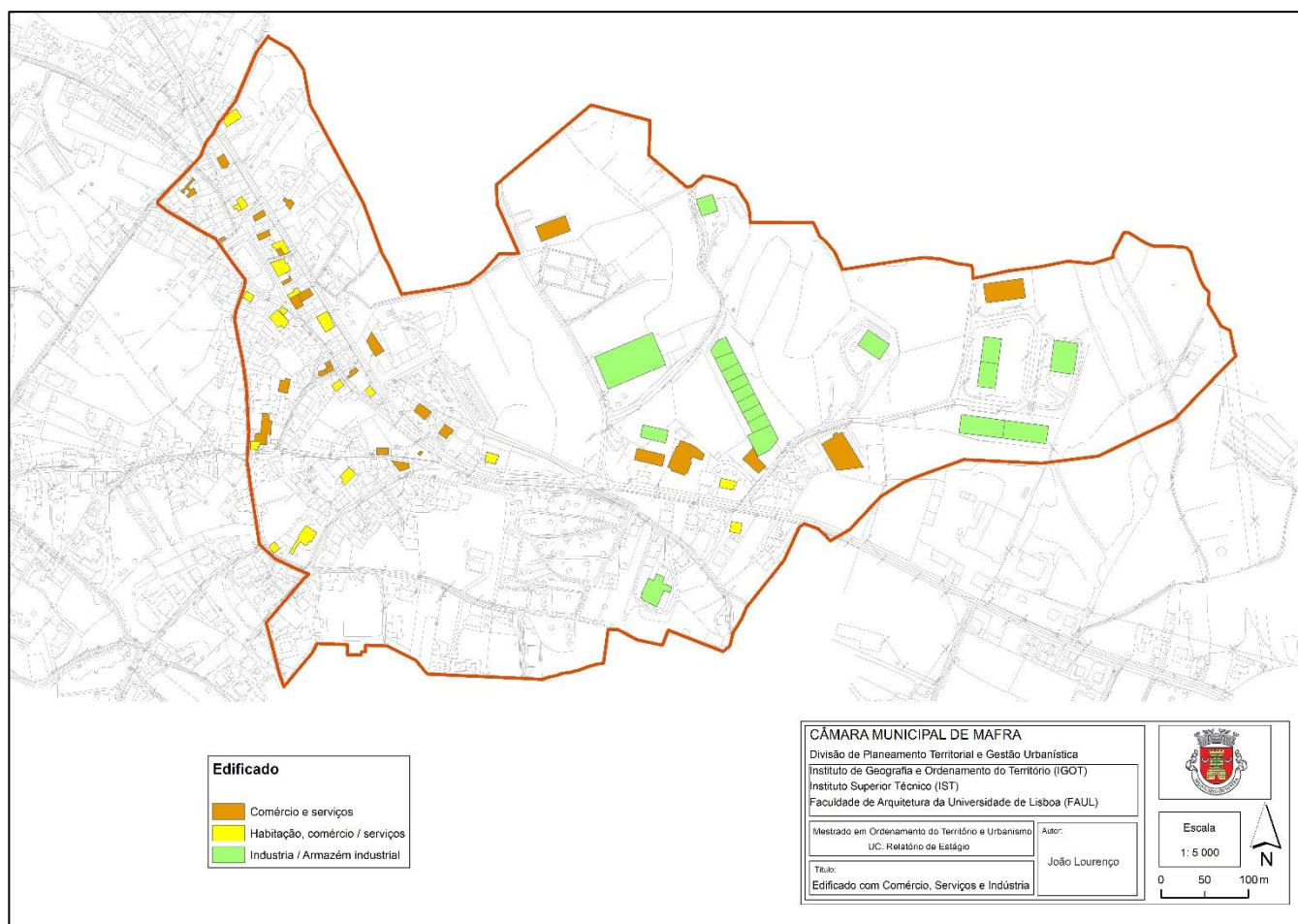


Figura 28 - Edificado com comércio e serviços

Na carta representada pela figura 28, destinada à localização do edificado com comércio e serviços, observa-se uma predominância de edificado com um uso exclusivamente comercial a norte da EN116, sendo uma área onde predominam os armazéns industriais.

Como já foi referido, na zona intitulada por centro histórico do Sobreiro, é onde se localiza um uso misto, com habitações e comércio e serviços. Geralmente, nestas situações são edifícios com dois ou mais pisos, em que o rés-do-chão (pisos 0) é destinado a comércio e serviços, enquanto os pisos superiores se destinam a habitação.

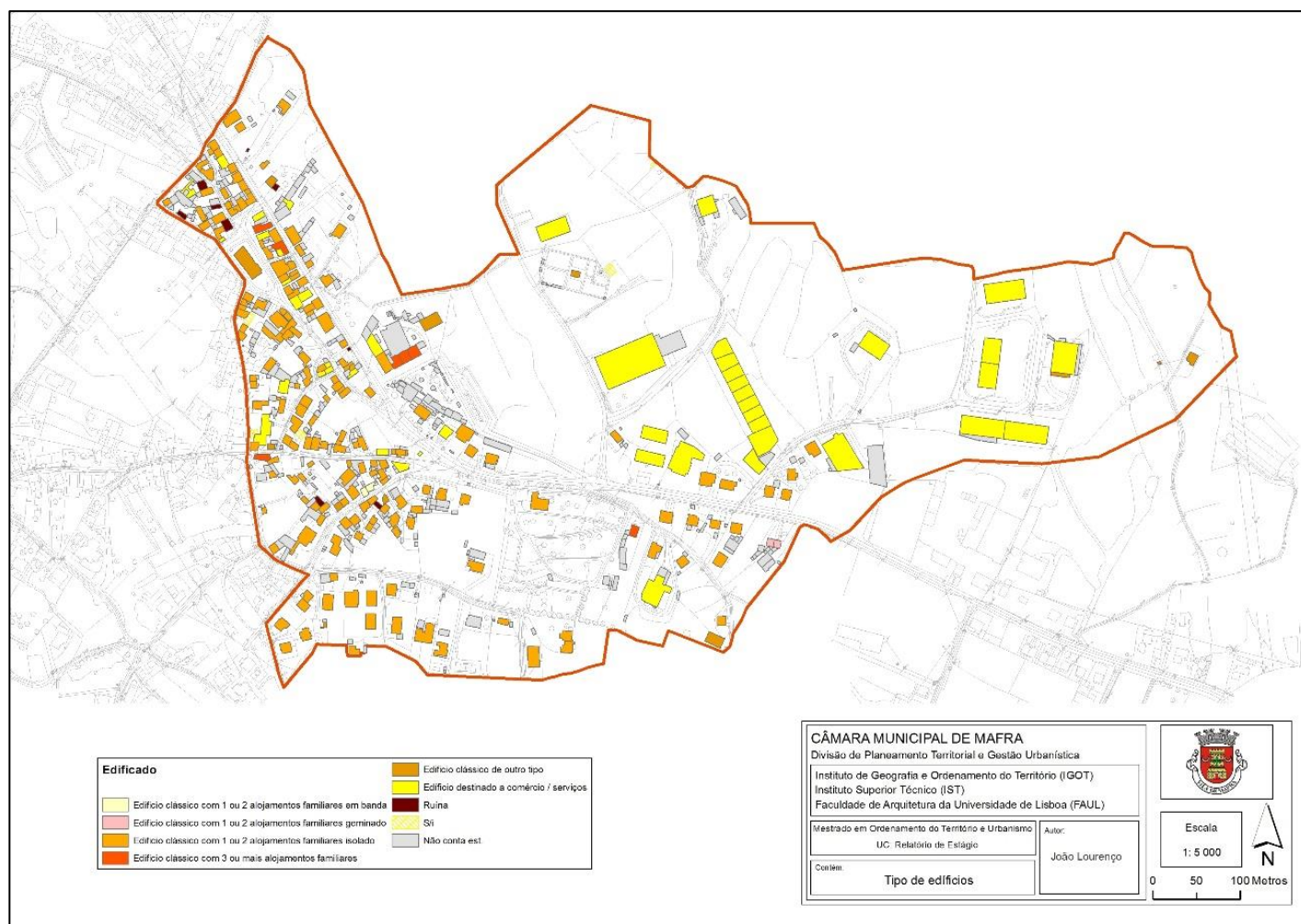


Figura 29 - Tipo de edifício

Quanto ao tipo de edificado nesta parcela da ARU, observa-se uma predominância de edifícios clássicos com 1 ou 2 alojamentos familiares isolados e ainda edifícios destinados ao comércio e serviços. Importa ainda fazer referência às ruínas existentes neste cartograma, que se destacam pela sua presença essencialmente junto do centro histórico do Sobreiro.

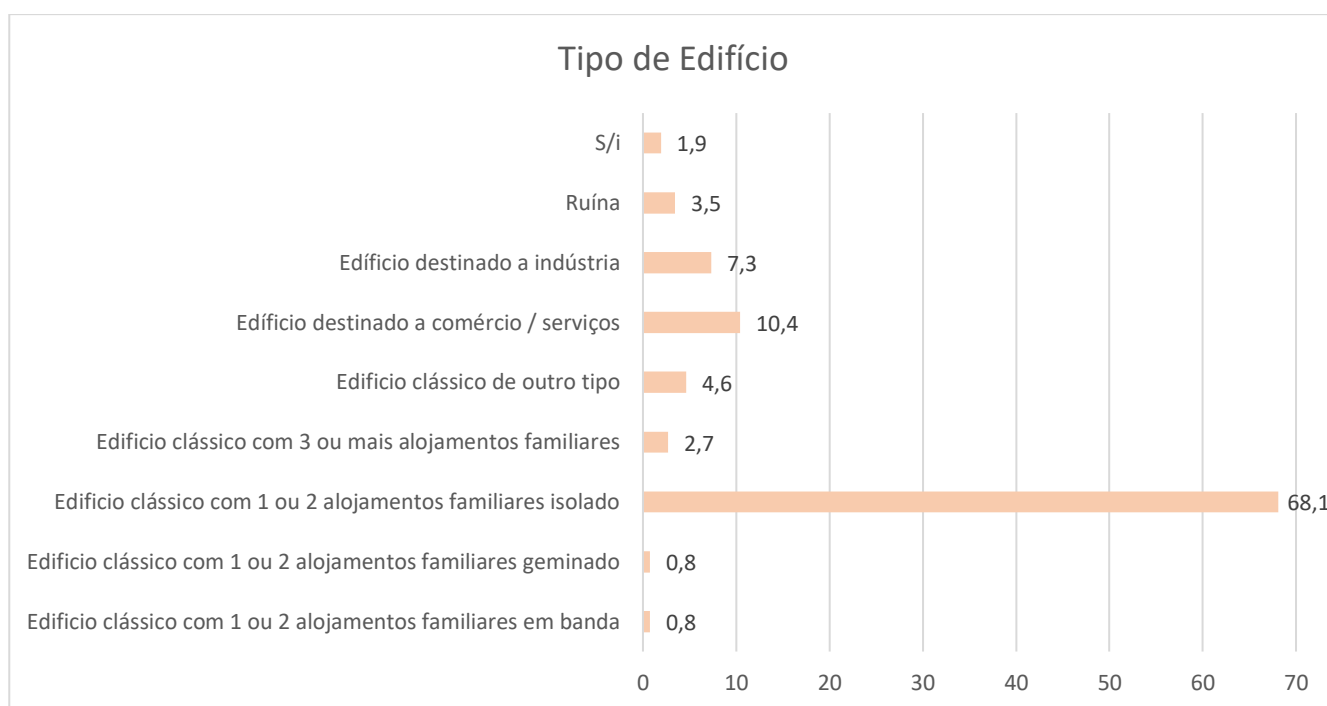


Figura 30 - Tipo de edifício (%)

Assim, quanto ao tipo de edifícios que se observa nesta zona da ARU, a sua maioria corresponde a edifícios clássicos com 1 ou 2 alojamentos familiares isolados, com cerca de 68,1%, contrastando assim com o mesmo tipo de edifício, mas em banda ou geminado, que representam apenas 1,6% da totalidade (0,8% cada um).

Destacam-se ainda os edifícios destinados ao comércio e serviço e à indústria como foi referido aquando do tratamento do tipo de utilização do edificado com cerca de 10,4% e 7,3% respetivamente.

Importa referir que os 4,6% mencionados como “Edifícios clássicos de outro tipo” referem-se a barracões agrícolas e equipamentos como a Igreja ou o Cemitério.

10. Reflexões finais

10.1 – Diagnóstico e sugestões para a ARU

A realização da caracterização do território delimitado, através da elaboração das cartas anteriormente apresentadas e da análise estatística, permite diagnosticar e avaliar uma série de questões de relevo sobre a área em estudo. Assim, este estudo, além de permitir observar e analisar o território em questão, permite num plano pessoal ter espírito crítico e oferece a possibilidade de sugerir algumas questões consideradas pertinentes ao longo do trabalho de campo e posteriormente através do diagnóstico.

Num plano inicial salta à vista a localização desta localidade, bem como os seus bons acessos: o Sobreiro é uma área que, numa escala mais alargada, está a poucos minutos da capital Lisboa e com bons acessos, nomeadamente através da A21 e A8. Numa escala de proximidade, o Sobreiro está localizado num eixo de ligação entre dois núcleos de grande relevo no município, a Ericeira e Mafra, tendo a EN116 como elo entre ambos os núcleos, sendo que esta passa no centro do Sobreiro.

Assim, a sua posição geográfica tem um cariz muito relevante em diversos aspetos, desde a fixação de empresas e de população, ao aproveitamento a nível turístico em virtude da curta distância à Ericeira e do aumento da atratividade turística na Ericeira registado ao longo da última década.

Também do ponto de vista cultural, tendo em conta a ligação do Sobreiro à Olaria, é importante a sua dinamização para poder promover esta atividade e ser reconhecida como uma localidade afeta a este tipo de atividade.

Com a abordagem estatística e cartográfica, foi possível verificar a presença (cada vez maior) de diversas indústrias e armazéns ligados a atividades diversas. O número de edifícios afetos a este tipo de uso são cada vez mais predominantes, essencialmente na área a Norte da EN116, junto à CRIMA.

Para consolidar esta área, e conseguir captar mais atividades económicas seria interessante o estudo da possibilidade de instalação de uma nova zona industrial, como realizado junto da entrada da A8 na Venda do Pinheiro.

Também através da análise estatística foi possível verificar que existe uma grande percentagem de edifícios em mau estado de conservação aliado a inúmeros edifícios muito antigos, o que

reforça que esta ARU é muito pertinente e uma excelente oportunidade de revitalização e reabilitação desta área. Embora a percentagem de edifícios em péssimo estado de reabilitação seja reduzida, existem nove edifícios em estado de ruína o que é preocupante uma vez que estes se situam na área histórica do Sobreiro.

Estas ruínas e edifícios não traduzem uma “harmonia” do ponto de visto urbanístico, existindo edifícios em bom estado de conservação ladeados de edifícios em mau estado ou até mesmo em ruínas. Contudo, a delimitação da ARU pode vir a mitigar estes problemas.

Apesar da análise feita na maioria do capítulo 9 incidir apenas sobre o edificado, existem outras preocupações com o espaço público, principalmente tendo em conta que a operação adotada nesta ARU é de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, onde a autarquia tem o dever de reabilitar também o espaço público.

As maiores preocupações com o espaço público existente inserem-se essencialmente no que diz respeito ao estacionamento, uma vez que existe pouco estacionamento na localidade e a escassez de passeios.

Estes problemas ao nível de estacionamento e de passeios constitui um dos maiores desafios para a Câmara Municipal uma vez que tem de enfrentar o facto de as vias serem de dimensões muito reduzidas, não havendo uma grande margem para a realização de mais espaços de estacionamento e de passeios (onde estes não existam ou tenham reduzida dimensão).

Outra preocupação aquando do início do estágio era a hipótese de haver um prolongamento de uma ciclovia até à Achada, uma vez que já existe um percurso da Achada à Ericeira e assim seria possibilitado dar continuidade a essa ciclovia.

Esse percurso começou a ser realizado nos últimos meses, sendo que o seu prolongamento do Sobreiro até ao troço existente, é uma realidade.

Relativamente a esta ciclovia, seria de especial importância esta ter a capacidade de dar resposta aos problemas verificados com os peões, e uma vez que o espaço físico é muito escasso, seria importante esta ciclovia não ser de uso exclusivo para ciclistas, mas sim ter um uso misto, havendo a possibilidade de partilha entre o peão e o ciclista.

Ainda relativamente ao espaço público é necessário o embelezamento dos espaços públicos junto dos equipamentos, nomeadamente em termos de mobiliário urbano, que como sugestão seria importante para a revitalização de espaços como o largo da igreja.

Dada a avançada idade da população residente, deve apostar-se num mobiliário urbano adequado geração desta faixa etária seria importante para o conforto e a satisfação da população, de forma a permitir que estes idosos tenham um lugar comum onde se possam reunir.

Outra situação observada ao longo do trabalho de campo foram os diversos e dispersos vazios urbanos observados em torno do Sobreiro. Estes vazios podem ser ainda tanto um problema como uma oportunidade do território, na medida em que, por um lado, impossibilitam a continuidade do edificado e consequente dispersão do mesmo, mas por outro lado permitem a expansão do edificado para as margens da ARU. É importante salientar que em alguns casos, principalmente na área onde predominam as indústrias e os armazéns industriais, alguns destes vazios já possuem infraestruturas de suporte e em alguns casos alvarás de licenciamento de construção.

É importante destacar ainda o papel do programa Mafra Requalifica lançado pela Câmara Municipal de Mafra. A sua promoção ativa junto das comunidades através de panfletos, cartazes e através da divulgação nas páginas online do município é fundamental para o seu reconhecimento. Esse reconhecimento traduziu-se numa forte adesão por parte dos proprietários interessados, perfilando-se como um programa com inúmeros incentivos para a população, tendo a capacidade de atrair-la e ser melhor sucedida nas suas intenções e projetos relacionados com a reabilitação urbana municipal.

O maior problema relacionado com este programa é o facto da linha de apoio nem sempre conseguir dar resposta a tantos interessados. Assim, seria importante alargar os meios técnicos de forma a conseguir dar resposta aos interessados de uma forma mais célere.

Tendo em conta que no nosso quotidiano cada vez mais surgem as necessidades e preocupações com o meio ambiente e com os espaços verdes, seria interessante ponderar a criação de um corredor verde comum às três localidades da ARU. A promoção de práticas ambientalmente sustentáveis tem sido um elemento marcante nas políticas relacionadas com o urbanismo no Município de Mafra, pelo que a criação de mais espaços verdes de lazer, cultura e desporto seria um importante elo para dinamizar e revitalizar toda esta área do município.

De forma a sintetizar a caracterização e diagnóstico da área de estudo, acima expostos, bem como algumas preocupações e sugestões que se perspetivam para o futuro deste território, apresenta-se de seguida uma matriz SWOT, com a identificação dos seus pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças.

Matriz SWOT²⁴

Pontos Fortes:

- Proximidade à Capital, bem como os seus rápidos acessos à mesma.
- Ligação aos dois maiores centros urbanos do município, Mafra e Ericeira.
- Reduzida percentagem de edifícios em péssimo estado de conservação.
- Promoção dos incentivos do programa “Mafra Requalifica” bem conseguida, bem como a sua adesão.
- Forte ligação à cultura, nomeadamente a atividades relacionadas com a Olaria.
- Presença de um núcleo industrial.

Pontos Fracos:

- População bastante envelhecida.
- Desorganização do espaço público e de espaços verdes junto do núcleo histórico do Sobreiro devido à malha irregular.
- Escassez de mobiliário urbano nos espaços públicos comuns.
- Existência de alguns prédios devolutos ou em estado de ruína.
- Elevada percentagem de edifícios em mau estado de conservação.
- Ausência de passeios devido à reduzida largura das vias.

Oportunidades:

- Possibilidade de expansão urbana.
- Potencialidades a nível cultural para ter aproveitamento turístico.
- Proximidade da Ericeira e consequente aproveitamento turístico.
- Melhoria das condições de habitabilidade.
- Requalificar, melhorar e revitalizar o espaço público e espaços verdes junto da área histórica do núcleo urbano.
- Promover um corredor verde urbano.
- Promoção da revitalização urbana, de forma sustentada e com o acesso a benefícios fiscais, simplificação de procedimentos administrativos, redução de taxas urbanísticas, apoios financeiros e acesso a linhas de crédito.
- Fixação da população residente bem como das atividades económicas, de forma a permitir a criação de emprego e consequente vinda de população jovem.

²⁴ Matriz SWOT é uma ferramenta que permite fazer um diagnóstico estratégico, dividindo-se pelos fatores internos (Pontos Fortes e Pontos Fracos) e pela análise externa (Oportunidades e Ameaças).

- Experiência que o município adquiriu na realização das ARU anteriores.

Ameaças:

- Redução da capacidade financeira do município para a realização de investimento na revitalização e reabilitação dos espaços públicos.
- Limitações jurídicas e financeiras do programa “Mafra Requalifica”.
- Limitações técnicas para a gestão do programa “Mafra Requalifica”.

10.2 – Análise Crítica

A existência de um mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo como este, é muito importante para o estudo da Reabilitação Urbana. Não sendo um mestrado exclusivo para estudantes de áreas como a Engenharia Civil ou a Arquitetura, é um passo fundamental para a aceitação de novas visões sobre as questões ligadas ao ordenamento do território, ao urbanismo, e neste caso em particular à Reabilitação Urbana.

Enquanto licenciado em Geografia e Planeamento Regional, uma área ligada às ciências sociais, a perceção mais humana do que se passa no território pode ser fundamental numa ótica de complementaridade com os técnicos de ciências exatas.

Ao longo deste relatório, foi essa a abordagem seguida, não só num plano técnico, mas observar o território e estudá-lo numa vertente social e humana.

Também a complementaridade entre as diferentes unidades curriculares foi fundamental para a realização deste relatório e deste estágio, uma vez que os conhecimentos adquiridos, quer de reabilitação urbana, quer de sistemas de informação geográfica foi materializado ao longo do trabalho reportado neste relatório.

O estágio realizado, que agora é apresentado no formato de um relatório de estágio, foi fundamental não só para o percurso académico como para a iniciação profissional e um maior contacto com o mercado de trabalho. Esta foi uma experiência muito proveitosa, tal como o mestrado realizado, uma vez que foi possível ao longo do estágio conciliar os conhecimentos adquiridos no plano teórico e transpô-lo para a prática.

Após o enquadramento teórico associado à Reabilitação Urbana e dos aspetos a si inerentes neste relatório, foi possível concluir a crescente importância que o tema tem no território na atualidade.

Em virtude da cada vez maior escassez de território físico, devido à constante expansão urbana ao longo das últimas décadas, o controlo dos perímetros urbanos deve ser uma das maiores preocupações do século XXI aliado a questões como a sustentabilidade ambiental e económica.

É neste sentido que a reabilitação urbana ganha a sua importância, com este controlo, torna-se fundamental a reabilitação de edifícios que em muitas situações vão sendo deixados ao abandono, em parte em virtude de problemas a nível económico ou por simples comodismo vão ficando num estado de degradação cada vez mais elevado.

A reabilitação urbana permite assim uma gestão do território mais eficiente, onde a preocupação com a qualidade de vida da população e a atratividade do território devem ser máximas a seguir para que haja uma renovação e revitalização quer do edificado quer do espaço público.

Os SIG, tiveram um papel fundamental na gestão da informação adquirida sobre o território, bem como na sua representação gráfica, pelo que é de assinalar a forma como estes podem ser importantes para o processo de reabilitação urbana.

É importante ainda salientar a forma como o município de Mafra se comprometeu com esta causa, dando grande importância à reabilitação urbana, e apostando na revitalização de áreas carenciadas.

Em suma, é importante salientar a importância que as ferramentas utilizadas ao longo deste trabalho, **ArcGis** e **Portal GeoMafra**. Estas foram determinantes na medida em que permitiram sintetizar a informação necessária e apresentá-la através de cartogramas. É de referir que após a conclusão dos levantamentos da área em falta da ARU, toda a informação sobre o edificado será introduzida no SIG Municipal de forma a estar disponível para consulta para todos os interessados.

No que concerne à evolução da reabilitação urbana em Portugal, esta ultrapassou diversas fases e diversos problemas ao qual teve de dar resposta, nomeadamente à falta de habitação devido às alterações demográficas no séc. XIX. Outra fase determinante foi a instauração da República em 1910 e posteriormente a entrada do Estado Novo, que levou a um aumento da legislação sobre a construção e a criação de diversas medidas e políticas, nomeadamente através da prioridade das intervenções urbanas no património histórico e sobre as rendas das habitações. Também os anos 60 foram marcantes, devido à guerra colonial que originou uma estagnação económica levando a que a qualidade da construção não fosse a desejável. Desde então foram criadas diversas legislações com vista a mitigar alguns dos problemas habitacionais existentes, sendo criados ainda alguns programas de apoio à Reabilitação Urbana, pese embora o resultado dos mesmos não tenham sido o pretendido.

Do ponto de vista legal, os processos de Reabilitação Urbana estão legislados, com instrumentos de execução e procedimentos bem definidos, estando a delimitação das ARU sob a alçada dos Municípios, tendo estes a obrigação de apresentação dos incentivos e benefícios fiscais.

Os casos de estudo investigados diferem todos eles das ARU em Mafra, uma vez que todas elas contêm Operações de Reabilitação Urbana Simples enquanto Mafra adotou por realizar Operações Sistemáticas, intervindo assim sobre o espaço público também.

Já o programa “Mafra Requalifica” apresenta-se como um programa de sucesso junto dos munícipes, uma vez que a adesão a este programa tem sido em grande número.

Assim, perspetiva-se uma melhoria na ARU estudada a nível do estado de conservação, sendo como referido anteriormente uma oportunidade, dada a elevada percentagem de edifícios em mau estado de conservação e as ruínas presentes nesta área.

11. Referências bibliográficas

Artigos e livros

CABRAL, Sofia (2013). *Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana*. Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil no Instituto Superior Técnico.

CONDESSA, Beatriz, FERREIRA, José Antunes (2018). Urban Rehabilitation in Portugal: An Overview of the Legal Framework and Planning Practice. 2018 AESOP Annual Congress, Gothenburg, July 10-14.

Conselho da Europa (2004) – Guidance on Urban Rehabilitation. Estrasburgo: COE.

Câmara Municipal de Lisboa (CMLisboa) (2011). *Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024*.

Câmara Municipal de Loures (CMLoures) (2016). *Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Simples no Município de Loures*.

FERREIRA, Ana (2007). *GeoMafra – Implementação de Sistemas de Informação Geográfica na Câmara Municipal de Mafra*. Relatório de estágio. Ordem dos Engenheiros.

GASPAR, João (2014). *Opções para a Reabilitação Urbana: Instrumentos de Governo e Modelos de Financiamento*. Dissertação de Mestrado em Engenharia e Gestão Industrial. Instituto Superior Técnico.

GRAÇA, Mariana (2013). *A Reabilitação Urbana. O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana. Um instrumento não utilizado*. Dissertação de Mestrado em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

MADEIRA, Cátia (2009). *A Reabilitação Habitacional em Portugal – Avaliação dos Programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH*. Dissertação de Mestrado em Regeneração Urbana e Ambiental. Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

MARQUES, Bruno, MADEIRA, Cátia (2010). *A Reabilitação Habitacional em Portugal – Avaliação dos Programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH*. 16º Congresso da ADPR na Universidade da Madeira, Funchal. Colégio dos Jesuítas, de 8 a 10 de Junho 2010.

MONTEIRO, Cláudio e MIRANDA, João (2016). *Coletânea de Legislação de Direito do Urbanismo*. 2ª Edição. AAFDL.

OLIVEIRA, F. P. (2018) *Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão*. 3ª Edição. AEDRL- Associação de Estudos de Direito Regional e Local. ISBN: 978-989-99366-4-5.

PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR José; PINHO Ana (2006). *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*, Lisboa: Instituto Nacional de Habitação e LNEC, Vol. 1.

PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009). *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana – Análise da experiência nos Gabinetes Técnicos Locais*. Dissertação elaborada no Laboratório Nacional de Engenharia Civil para obtenção do grau de Doutor em Planeamento Urbanístico pela Universidade Técnica de Lisboa. Volume I.

PINHO, Ana Cláudia da Costa (2007) – “Evolução do conceito e das práticas. A reabilitação urbana em Portugal”. Mestrado em Reabilitação da Arquitectura e Núcleos Urbanos. Mestrado em Reabilitação da Arquitectura e Núcleos Urbanos.

REIS, Carla (2015). *A Reabilitação Urbana e o Arrendamento*. Dissertação de Mestrado na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses, apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

TAVARES, Ana Filipa Nunes (2008) – “Reabilitação urbana – o caso dos pequenos centros históricos”. Dissertação apresentada na Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa para obtenção do grau de Mestre em Engenharia do Ambiente.

Páginas de Internet

Câmara Municipal de Almada (CMA) (S/Da) – proposta para o desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana simples no núcleo histórico da cidade de Almada; comumente chamado de Almada-Velha, ao abrigo do Decreto-Lei Nº307/2009, de 23 de outubro, disponível em:

http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericPage&genericContentPage_qry=BOUI=55196427&actualmenu=55196313. Consultado a: 11/09/2019.

Câmara Municipal de Almada (CMA) (S/Db) – Proposta para o desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana simples numa área da freguesia de Cacilhas ao abrigo do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, disponível em: http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericMenuContent&menu_title_generic_qry=BOUI=45356608&menu_generic_qry=BOUI=45356608&genericContentPage_qry=BOUI=45355518&actualmenu=45356608. Consultado a: 11/09/2019.

Câmara Municipal de Mafra (CMM) (2013) – Plano Diretor Municipal / proposta de revisão, volume VI. Estudos de caracterização – relatório. Disponível em: <http://www.cm-mafra.pt/pt/municipio/urbanismo/revisao-do-plano-diretor-municipal>. Consultado a: 10/05/2019.

Câmara Municipal de Mafra (CMM) (2015) – Plano de Ação de Regeneração Urbana do Município de Mafra. Disponível em: <http://www.cm-mafra.pt/pt/municipio/urbanismo/plano-de-acao-de-regeneracao-urbana>. Consultado a: 2/05/2019.

Câmara Municipal de Mafra (CMM) (2016a) – Município distinguido pela sua política de reabilitação urbana. Disponível em: <http://www.cm-mafra.pt/pt/municipio/urbanismo/municipio-distinguido-pela-sua-politica-de-reabilitacao-urbana>. Consultado em abril de 2019.

Câmara Municipal de Mafra (CMM) (2016b) – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Mafra. Disponível em: <http://www.cm-mafra.pt/pt/municipio/urbanismo/programa-estrategico-de-reabilitacao-urbana-para-mafra>. Consultado em maio de 2019.

Câmara Municipal de Mafra (CMM) (2017) - Plano Diretor Municipal de Mafra / Alteração por adaptação para efeitos de transposição das normas do POOC Alcobaça-Mafra (volume 1 – regulamento).

Câmara Municipal de Mafra (CMM) (2018) – Memória Descritiva da ARU Sobreiro/Achada/Caeiro. Disponível em: <http://www.cm-mafra.pt/pt/municipio/urbanismo/area-de-reabilitacao-urbana-do-sobreiro-achada-caeiros>. Consultado em janeiro de 2019.

Câmara Municipal de Mafra (CMM) (2018b) – Programa “Mafra requalifica” Disponível em: <http://www.cm-mafra.pt/pt/municipio/urbanismo/mafra-requalifica-continua-em-2018-e-2019>. Consultado a 17-02-2019.

IHRU (2013a) – Manual de apoio – Processos de delimitação e aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>. Consultado em fevereiro de 2019.

IHRU (2013b) – Programas de financiamento, PROHABITA. Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/programas_de_financiamento/prohabita.html. Consultado em fevereiro de 2019.

Câmara Municipal de Almada: <http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2>

Câmara Municipal de Lisboa: <http://www.cm-lisboa.pt/>

Câmara Municipal de Loures: <https://www.cm-loures.pt/>

Câmara Municipal de Mafra: <http://www.cm-mafra.pt/>

E-learning do mestrado:

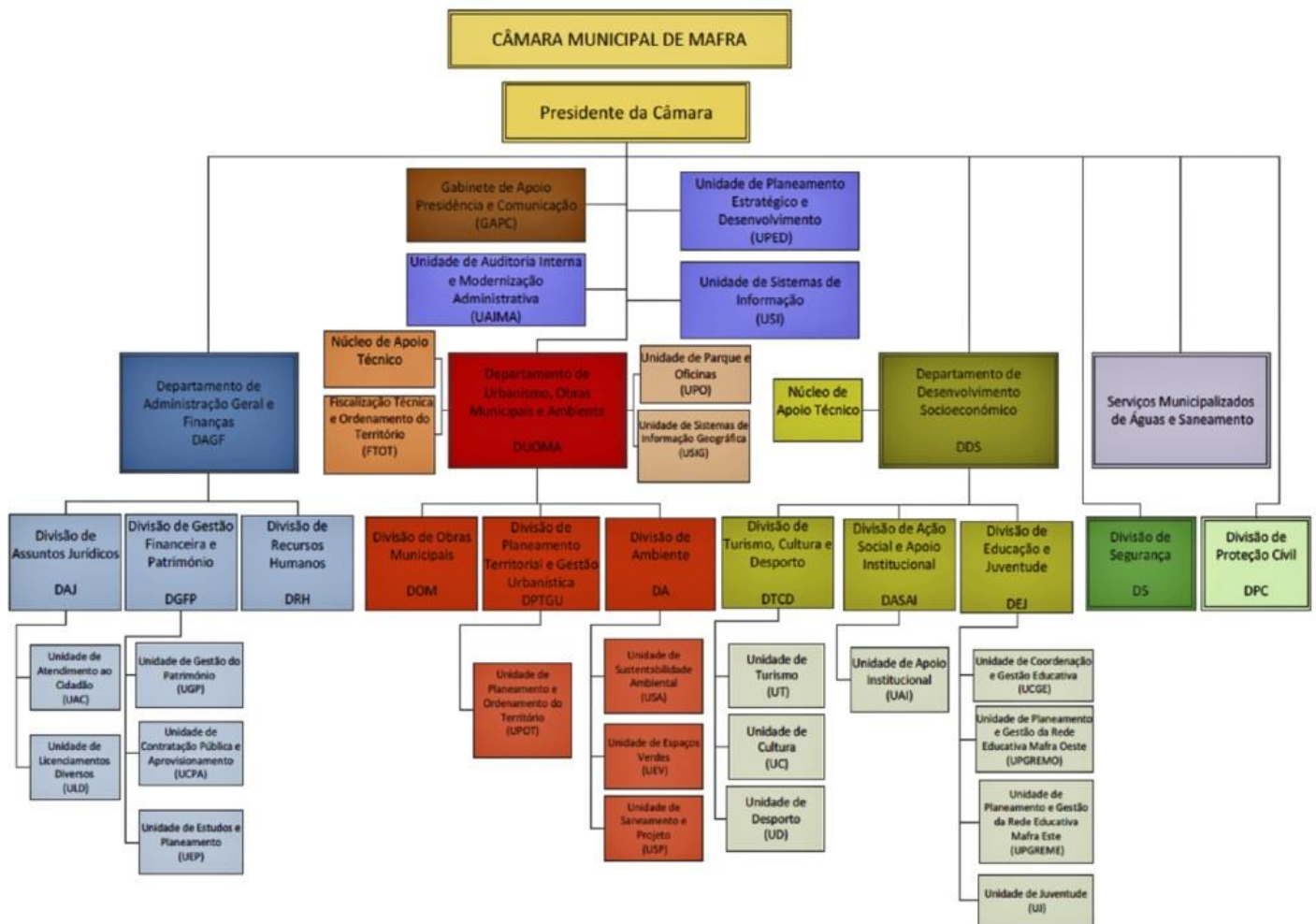
https://elearning.ulisboa.pt/pluginfile.php/132079/mod_resource/content/1/AulaT11_2018_1

[9_Reabilita%C3%A7%C3%A3oUrbana_PT_MOTU.pdf](#)

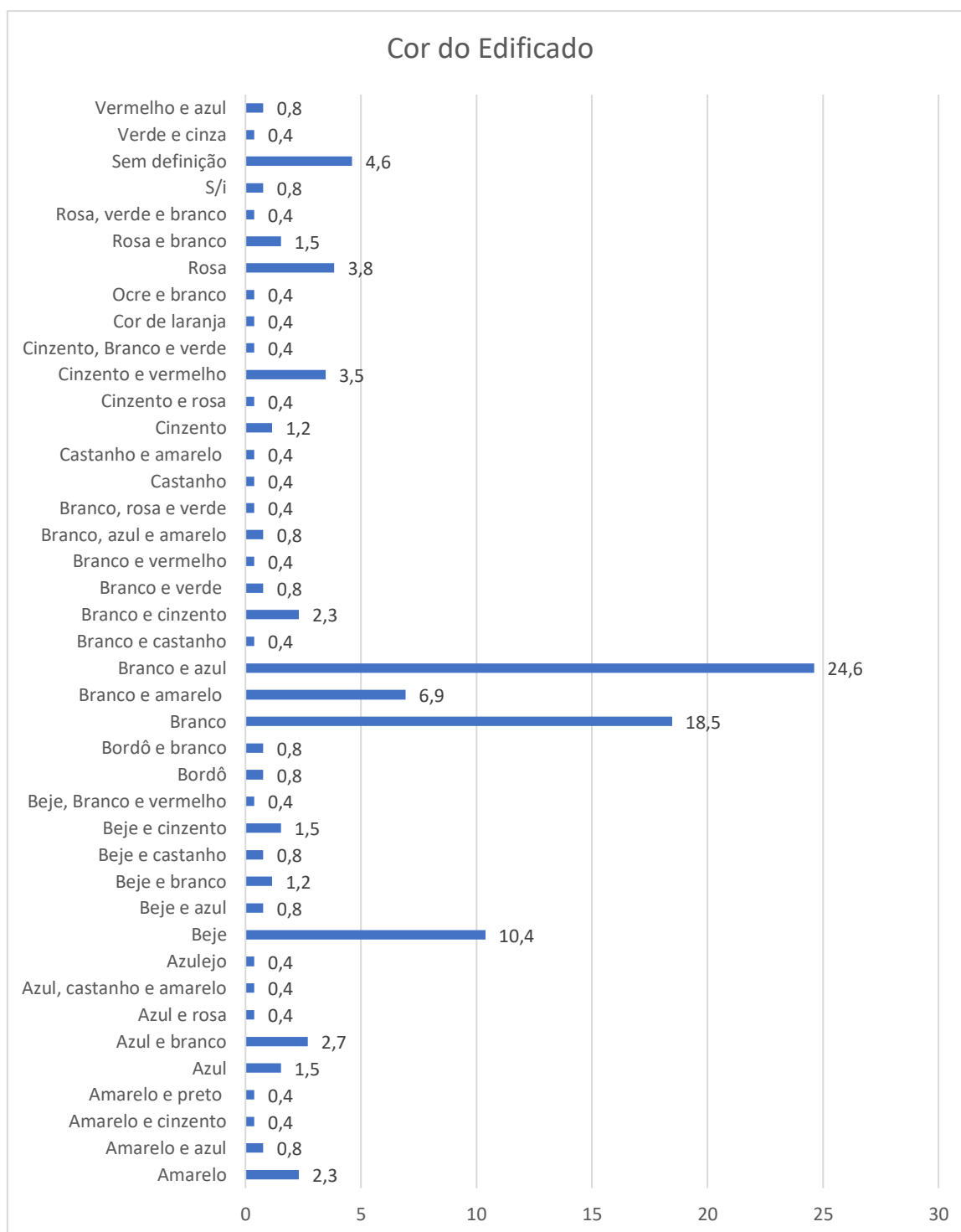
Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>

Anexos

Anexo 1 – Organização da Câmara Municipal de Mafra



Anexo 2 – Percentagem de edifícios por cor



Anexo 3 – Quadro de incentivos e benefícios fiscais no município de Loures

ISENÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO	
Isenção de IMI para os edifícios objeto de ações de reabilitação e inseridos em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 5 anos, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.	
Duração do benefício:	5 anos + 5 anos renováveis
Legislação de enquadramento:	Artigo 71.º, n.º 7 do EBF
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES	
Isenção de IMT para a aquisição de edifícios ou frações autónomas objeto de ações de reabilitação, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de propriedade, e quando inserida em Área de Reabilitação Urbana, quando resulte um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do nível atribuído antes da intervenção.	
Duração do benefício:	Transmissão onerosa de propriedade
Legislação de enquadramento:	Artigo 71.º, n.º 8 do EBF
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

DEDUÇÃO DE IRS	
Dedução de 30% em sede de IRS, até ao limite de 500€ dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, e quando inseridos em Área de Reabilitação Urbana e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.	
Duração do benefício:	Anual em IRS
Legislação de enquadramento:	Artigo 71.º, n.º 4 do EBF
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

REDUÇÃO DA TAXA DO IVA	
Redução da taxa do IVA para 6% para empreitadas de reabilitação realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.	
Duração do benefício:	Faturação
Legislação de enquadramento:	Artigo 18.º, Lista I n.º 2.23 do Código do IVA
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana

REDUÇÃO DE IMI – EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES ARRENDADAS	
Redução de 20% do IMI para os edifícios ou frações autónomas arrendadas, e quando inseridas em Área de Reabilitação Urbana, por um período de 1 ano, podendo ser renovada anualmente.	
Duração do benefício:	Anual renovável
Legislação de enquadramento:	Artigo 112.º, Ponto 7 do CIMI
Área geográfica	Área de Reabilitação Urbana